

Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	4
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	12
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	13
1.5 Principais clientes	19
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	20
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	36
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	37
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	38
1.10 Informações de sociedade de economia mista	42
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	43
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	44
1.13 Acordos de acionistas	45
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	46
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	47
1.16 Outras informações relevantes	48
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	49
2.2 Resultados operacional e financeiro	60
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	62
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	63
2.5 Medições não contábeis	64
2.6 Eventos subsequentes as DFs	73
2.7 Destinação de resultados	74
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	76
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	78
2.10 Planos de negócios	79
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	83
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	84
3.2 Acompanhamento das projeções	85

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	86
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	121
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	122
4.4 Processos não sigilosos relevantes	125
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	127
4.6 Processos sigilosos relevantes	128
4.7 Outras contingências relevantes	129
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	137
5.2 Descrição dos controles internos	142
5.3 Programa de integridade	145
5.4 Alterações significativas	149
5.5 Outras informações relevantes	150
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	151
6.3 Distribuição de capital	162
6.4 Participação em sociedades	163
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	170
6.6 Outras informações relevantes	171
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	172
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	176
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	177
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	179
7.4 Composição dos comitês	186
7.5 Relações familiares	189
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	190
7.7 Acordos/seguros de administradores	193
7.8 Outras informações relevantes	194
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	195

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	203
8.3 Remuneração variável	207
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	209
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	212
8.6 Outorga de opções de compra de ações	213
8.7 Opções em aberto	215
8.8 Opções exercidas e ações entregues	216
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	217
8.10 Outorga de ações	218
8.11 Ações entregues	219
8.12 Precificação das ações/opções	220
8.13 Participações detidas por órgão	222
8.14 Planos de previdência	223
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	224
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	226
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	227
8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado)	228
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado)	229
8.20 Outras informações relevantes	230
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	231
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	232
9.4 Outras informações relevantes	233
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	234
10.1 Descrição dos recursos humanos	236
10.2 Alterações relevantes	238
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	239
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	241
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	242
10.5 Outras informações relevantes	243
11. Transações com partes relacionadas	

Índice

11.1 Regras, políticas e práticas	244
11.2 Transações com partes relacionadas	247
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	248
11.3 Outras informações relevantes	249
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	250
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	251
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	252
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	256
12.5 Mercados de negociação no Brasil	257
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	258
12.7 Títulos emitidos no exterior	259
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	260
12.9 Outras informações relevantes	261
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	262
13.1 Declaração do diretor presidente	263
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	264
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	265

1.1 Histórico do emissor

1. Atividades do Emissor

1.1. Histórico do emissor

A família Mitre iniciou sua atuação no mercado de incorporação e construção civil em 1968, tendo acumulado mais 58 anos de atuação neste setor. A partir da entrada de Fabricio Mitre como CEO, em 2008, a Companhia entrou em um ciclo acelerado de crescimento e diversificação de portfólio. Atualmente, atua nos segmentos de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, com foco na cidade de São Paulo, estando aberta a oportunidades pontuais em outras regiões.

Em 2014, foi constituída a Mitre Vendas, equipe própria de vendas, dedicada exclusivamente aos produtos da Companhia, consolidando a verticalização dos negócios da Mitre.

No ano de 2016 ocorreu a segregação das linhas em dois segmentos distintos: (i) Raízes voltada para o público de classe média, e localizada em torno do centro expandido de São Paulo, e a linha (ii) Haus, direcionada à média alta renda, com forte apelo ao design e sofisticação, em regiões privilegiadas, destinado ao público de média-alta renda.

Ao longo dos anos, a Companhia apresentou uma estratégia de aquisição de terrenos de baixo risco e exposição de caixa, através de parcerias com grandes instituições financeiras e contratos com mitigação de risco. Isto, atrelado ao rígido controle de execução, qualidade do produto e alta velocidade de vendas, trouxe à Companhia uma alta rentabilidade e um giro de ativo elevado.

Em 28 de novembro de 2019, a Mitre realizou a transformação de seu tipo societário, deixando de ser constituída na forma de sociedade limitada para se tornar uma sociedade por ações. Ainda, em fevereiro de 2020, a Companhia obteve o registro de emissor categoria “A” junto à CVM e realizou a primeira oferta pública inicial de ações do ano no Brasil. A listagem ocorreu no segmento “Novo Mercado”, que possui o maior grau de governança corporativa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, além daquelas exigidas por lei.

Em 30 de abril de 2020, ocorreu a assembleia geral ordinária e assembleia geral extraordinária, na qual foi deliberada a extensão do Conselho de Administração da Companhia de 5 (cinco) para 6 (seis) membros, em termos ao limite de 9 (nove) membros, previsto no art. 15 de seu Estatuto Social. Para mais informações veja a seção 7 deste Formulário de Referência.

Na mesma oportunidade, foi aprovado um novo Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações, com o cancelamento do (i) Plano de Opções de Compra de Ações e do (ii) Plano de Entrega de Ações Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações, ambos aprovados em 10 de janeiro de 2020. Para mais informações veja a seção 8 deste Formulário de Referência.

Em 2021 a Companhia lançou 10 empreendimentos, 7 da linha Haus Mitre e 3 da linha Raízes, totalizando R\$1,8 bilhão em VGV, aumento de quase 100% em relação ao ano anterior. As vendas líquidas atingiram R\$732,0 milhões, com velocidade de vendas de

1.1 Histórico do emissor

35,5% no ano e Margem Bruta Ajustada de 35,3%, fortes indicadores que demonstram o excelente desempenho operacional da Companhia.

Seguindo a estratégia de diferenciação, a Mitre divulgou e implementou parcerias estratégicas que a posicionam cada vez mais como uma empresa única no setor. A parceria entre a Companhia e Atlântica Hotels proporcionou uma experiência inovadora para os clientes dos empreendimentos Haus Mitre e Haus Mitre Butantã, que puderam rentabilizar seus apartamentos de forma fácil e descomplicada, gerando retorno em poucos meses após a entrega das chaves.

Além disso, também oficializou-se a parceria com a intenção de desenvolver até R\$500 milhões em VGV potencial com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., que, assim como a Mitre, tem seu posicionamento voltado ao produto, excelência e diferenciação.

No ano de 2022, a Companhia lançou duas novas linhas de produto, a primeira, Linha Origem, que passou a ser a linha de entrada da Companhia e, a segunda, *Mitre Exclusive Collection*, linha de altíssimo padrão. Em 2022 o VGV lançado totalizou R\$ 1,4 bilhão, distribuído em 6 projetos, dos quais um deles é o Origem Penha, da linha Origem, e o Haddock 885, da linha *Mitre Exclusive Collection*, ambos sucessos de vendas dentro do ano.

Além disso, a Mitre vendeu R\$ 827,2 milhões em 2022, superando em 13% o ano de 2021 e registrando um desempenho recorde. A VSO do ano mostrou-se resiliente frente aos desafios macroeconômicos e setoriais, no patamar de 31,4%. Também em 2022, a empresa adquiriu os direitos de uso da marca “Daslu”. Tal aquisição faz parte da estratégia da Mitre voltada para o segmento de altíssimo padrão. Além disso, em 2022 foi criada a Mitre Capital, um braço da empresa que destinado a maximizar o retorno sobre nosso *landbank*, através de sua monetização e/ou prospecção de parcerias estratégicas.

Em 2023 a Mitre atingiu marcos importantes em sua história, especialmente do ponto de vista operacional. O ano marcou o início das entregas da primeira safra lançada após o IPO da Companhia, onde entregamos aos nossos clientes 1.498 unidades, totalizando 7 obras entregues e mantendo um índice de aceite em primeira vistoria de 92%. Além disso, a Mitre lançou em 2023 R\$1,5 bilhão em VGV e a performance de vendas de lançamentos do ano, de 27,2%, ratifica isto. Em relação a estes lançamentos, destaca-se o lançamento do maior projeto da história da Companhia, o Haus Mitre Edition NY, com VGV de R\$ 620,0 milhões em suas duas torres residenciais lançadas no 4T23, além da torre de unidades mais compactas lançadas no 1T24, em parceria inédita na América Latina com a *Radisson Serviced Apartments*. Em 2023, ainda, atingiu-se pela primeira vez a marca de R\$1,0 bilhão de vendas líquidas no ano, um importante marco na história da Mitre.

Em 2024, a Mitre seguiu consolidando sua trajetória de crescimento e excelência no setor imobiliário, totalizando R\$ 1,3 bilhão de VGV lançado no ano, que demonstra a continuidade da estratégia de expansão da Companhia. No mesmo período, a Mitre alcançou um recorde em vendas líquidas, totalizando R\$ 1,3 bilhão, um crescimento de 27% em relação a 2023. Adicionalmente, entregou 1.900 unidades ao longo do ano e, como reflexo do sólido desempenho operacional e financeiro, a Receita Líquida atingiu R\$ 1,2 bilhão, também apresentando um crescimento de 27% em relação ao ano anterior.

1.1 Histórico do emissor

Entre os destaques de 2024, ocorreu o primeiro lançamento da marca Daslu no mercado imobiliário, com o Daslu Residences São Paulo, um empreendimento voltado ao segmento de altíssimo padrão, consolidando ainda mais a estratégia da Companhia para esse nicho de mercado. Além disso, reforçando seu compromisso com a sustentabilidade e as melhores práticas de governança corporativa, a ação da Mitre passou a integrar, em janeiro de 2024, o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3. Ainda em 2024, a Companhia foi anunciada como integrante do Índice Carbono Eficiente (ICO2) a partir de 2025, reforçando sua posição como referência em responsabilidade socioambiental no setor.

Em 2025, a Companhia apresentou uma evolução operacional consistente, com R\$ 1,3 bilhão em VGV vendido, sustentado por uma boa velocidade de vendas de 43,0% no ano, e por uma gestão saudável dos estoques. Ao longo do período, foram entregues 2.110 unidades, equivalentes a R\$ 1,6 bilhão em VGV, mantendo-se um altíssimo índice de aceite em primeira vistoria, superior a 96% e um dos maiores do mercado, o que reforça a qualidade dos produtos entregues e a disciplina da Companhia em sua execução operacional.

No aspecto financeiro, destaca-se a evolução das margens, com uma Margem Bruta Ajustada de 33,6%, expansão de 4,2 p.p. em relação a 2024, evidenciando a maior eficiência dos projetos em andamento. Adicionalmente, a Companhia avançou em sua agenda de controle de despesas, registrando redução de 18,8% nas despesas gerais e administrativas no ano. Ao final do período, a Companhia encerrou o ano com Landbank Potencial de R\$ 5,8 bilhões em VGV, mantendo um portfólio relevante para sustentar seus próximos ciclos de crescimento.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2. Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A família Mitre, controladora da Companhia, acumula mais de 58 anos de atuação no setor imobiliário. Seus projetos, localizados majoritariamente na cidade de São Paulo, englobam desde a média baixa renda, através da linha Origem até a altíssima renda, com a linha MEC (*Mitre Exclusive Collection*).

Desde janeiro de 2008, com a vinda do acionista controlador, Fabricio Mitre, como CEO, a gestão foi completamente profissionalizada, permitindo um crescimento sustentável e rentável, baseado em uma gestão objetiva e disciplinada, focada no resultado, na qualidade dos produtos e na satisfação dos clientes Mitre. A Companhia acredita que um dos pilares desta estrutura é o seu programa de desenvolvimento de pessoas, meritocracia, e remuneração variável atrelada a resultados para todos os níveis da Companhia.

Dentre outras diversas políticas e práticas que foram adotadas neste período, destacam-se: **(i)** a implantação do que entende-se ser um dos melhores ERPs do mercado (Mega), que interliga todas as áreas da empresa, desde Clientes, Obras, *Backoffice* e *Business Intelligence*; **(ii)** a criação da Mitre Vendas, que é uma plataforma própria de vendas iniciada em 2014; **(iii)** a criação da área de Compliance e Controles Internos; **(iv)** fortalecimento das políticas de atendimento e suporte ao cliente, com a criação de soluções tecnológicas, dentre as quais destacam-se o aplicativo “Mitre Experience”, aplicativo que inicialmente nasceu como revista, voltado ao relacionamento com clientes e público em geral interessado, com o intuito de oferecer um pacote de *lifestyle* e diferenciar ainda mais a Mitre em relação à concorrência, além da “Ju Mitre”, *chatbot* voltado ao atendimento de clientes com direcionamento para os corretores.

Neste período, em virtude das medidas de controle e gestão implementadas, além de manter parcerias com os principais bancos do país para financiamento à produção, a Companhia também se destacou por estabelecer parcerias estratégicas e duradouras com importantes investidores institucionais, através de sociedade em *equity* ou via permuta financeira em projetos selecionados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Possuindo uma forte cultura organizacional voltada para resultados, tem-se como valores: *Cuidar da nossa gente, colaboração, fazer o bem, integridade, sentimento de dono, inovação, agilidade, foco no resultado e encantamento*, conforme descritos a seguir:

Cuidar da Nossa Gente

Uma equipe feliz faz um mundo mais feliz. Por isso, nos dedicamos a atrair, desenvolver e reter cuidadosamente nossos talentos. Porque é tratando a todos os nossos colaboradores com respeito, empatia e estimulando o bem-estar, que criamos uma companhia melhor. E, por consequência, um mundo melhor.

Colaboração

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Somos um time, uma empresa sem muros. Sempre construímos e planejamos juntos pensando no melhor para todos. Colaboramos de forma ativa, agimos com empatia e comunicamos de forma clara. Porque as entregas individuais nunca devem se sobrepor às necessidades e objetivos da companhia.

Fazer o Bem

Cuidar do mundo e impactar positivamente as pessoas, a sociedade e o meio ambiente é o nosso Norte. Trabalhamos diariamente para um mundo melhor, mais inclusivo, igualitário e feliz.

Integridade

Honrar nossos valores e liderar pelo exemplo, com transparência e integridade é nossa forma de agir. A conduta ética é o que nutre as relações de confiança e garante um ambiente íntegro para todos.

Sentimento de Dono

Assumimos responsabilidade, sempre pensando no melhor para a empresa. Não temos medo de tomar decisões e não transferimos ou culpamos os outros. Nem deixamos para amanhã o problema que podemos resolver hoje. Porque entendemos que o sucesso da empresa é fazer acontecer.

Inovação

Para nós, inovação é uma cultura, é projetar o futuro, hoje. É superar expectativas, é quebrar barreiras, antecipar tendências e fazer o impensável. É buscar soluções para problemas que nossos clientes e parceiros nem sabem que existem. E tudo isso de forma ampla, em todos os setores da empresa.

Agilidade

Temos uma empresa ágil, com uma estrutura organizacional dinâmica e capaz de se adaptar às mudanças. Se precisamos tomar uma iniciativa, que seja agora.

Foco no Resultado

Somos movidos pela entrega de resultados extraordinários. Somos resilientes na hora de superar obstáculos e apaixonados por desafios. Proporcionamos um ambiente meritocrático. Estimulamos as pessoas a se superarem e as reconhecemos sempre.

Encantamento

Nossa régua é alta. Muito alta. Satisfazer as necessidades dos nossos clientes, colaboradores, fornecedores e parceiros, é pouco para nós. Queremos superar expectativas. Queremos excelência em tudo. E, principalmente, queremos proporcionar experiências únicas.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Mercado de Atuação

Linhas de Produto

A Companhia tem como foco o desenvolvimento de produtos voltados para os segmentos de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda na cidade de São Paulo. Ocasionalmente, mediante condições favoráveis, também realizamos lançamentos em outras localidades. A prioridade está na concepção de empreendimentos exclusivos, que se tornem a primeira escolha dos clientes em cada região, sempre localizados próximos a eixos de transporte, especialmente estações de metrô, em áreas com infraestrutura consolidada e alta demanda potencial por produtos modernos, inovadores e de alta qualidade. Essa estratégia tem se mostrado eficaz ao longo dos anos, permitindo a manutenção de altos níveis de vendas, consistentemente superiores à média do mercado, mesmo durante períodos de crise.

Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais drivers de rentabilidade e riscos do negócio e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece quatro linhas de produtos distintas: (i) Origem, linha de entrada da Mitre, que busca atender o público de média-baixa renda; (ii) Raízes, focada no público de média renda que busca apartamentos ligeiramente maiores; (iii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta e (iv) Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo. Todas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.

Landbank

Para garantir um crescimento contínuo, a Companhia estruturou um robusto *landbank*, com VGV potencial estimado em R\$5,8 bilhões, majoritariamente localizado na capital paulista.

A aquisição dessas áreas é, em grande parte, atrelada a mitigadores regulatórios e ambientais. Do *landbank* atual, 96,8% dos terrenos possuem pagamentos vinculados à aprovação final do projeto pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP). Dessa forma, mesmo operando em larga escala, a Companhia mantém sua característica de mitigar riscos e reduzir a exposição de caixa, aumentando significativamente o giro de ativos.

Pontos Fortes e Vantagens Competitivas

Administração e corpo de colaboradores experientes, alinhados com a estratégia de longo prazo da Companhia e voltados para resultados.

A Companhia tem como princípio a valorização das pessoas que compõem a Companhia, fundamentais para o sucesso do nosso negócio. Por isso, a empresa é voltada à seleção, capacitação, empoderamento e retenção de pessoas, buscando profissionais extremamente comprometidos, éticos, com sentimento de dono e visão de longo prazo.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Para atender a nova realidade da Companhia, foi estabelecido um novo programa de incentivo de longo prazo, através do plano de *Stock Option*, conforme descrito no item 10.3 deste Formulário de Referência.

A equipe, extremamente dedicada, possui alinhamento de longo prazo com nossos objetivos, reforçado pelo programa de *Stock Option Plan* que incentiva o alto desempenho dos profissionais e fidelização de longo prazo, formada por profissionais altamente dedicados, qualificados, experientes e motivados, com formação em instituições de excelência no Brasil e no exterior.

Excelência na execução dos projetos

A Mitre acredita que a atividade de incorporação imobiliária exige um acompanhamento próximo e participação efetiva dos seus colaboradores, executivos e sócios no dia a dia dos negócios. Portanto, entende-se que há uma escala ótima de volume de projetos a fim de maximizar a rentabilidade e gerenciar os riscos da atividade, qual seja R\$1,5 bilhão a R\$ 2,0 bilhões em termos de VGV. Adicionalmente, o foco regionalizado e nos segmentos que atua, com quatro linhas de produto com tipologias variadas e cujo mercado tem bastante escala e é menos dependente de crédito governamental subsidiado, trazem eficiência, menor risco e maior qualidade de execução.

Estratégia de Aquisição

Através da equipe própria de Inteligência de Mercado, a oferta e demanda de produtos de todos os bairros da cidade de São Paulo são monitorados, excluindo os bairros mais periféricos e de baixa renda, segmento no qual a empresa não atua. Da área resultante de tal processo, identificam-se as oportunidades e, em seguida, a definição das zonas de interesse onde há demanda por produtos de qualidade do padrão a Mitre desenvolve. A negociação dos terrenos pode ser originada tanto na prospecção ativa, que ocorre quando a própria área de Novos Negócios da Companhia busca os terrenos, quanto através de corretores parceiros, que trazem oportunidades para serem avaliadas. Isso permite a seletividade e eficiência na compra do *landbank*, que é parte fundamental da estratégia, bem como uma vantagem competitiva em relação à concorrência, evidenciado pelo baixo nível de estoque pronto da Companhia, que encerrou 31 de dezembro de 2025 em 5,5% do estoque total.

Como mitigador de risco, a Companhia busca adquirir as áreas por meio de pagamentos vinculados a mitigadores regulatórios e ambientais e, majoritariamente, à aprovação do projeto na PMSP (96,8% dos compromissos atuais estão vinculados à mitigação máxima). Dessa forma, os riscos da operação são mitigados, diminuindo a exposição de caixa, aumentando significativamente o giro dos ativos, que resulta em uma melhoria no ROAE, busca que tem sido evidenciada pelos resultados resilientes sistematicamente obtidos, mesmo em tempos de crise. Como estratégia, a empresa pretende manter tais políticas, aumentar sua participação nos negócios e continuar focada no que executa com excelência, dentro da escala ótima que foi determinada.

Custos reduzidos de construção

A Companhia desenvolveu uma metodologia que permite a adoção padrões construtivos pré-determinados e que possam ser replicados em projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos e elétricos, com soluções inteligentes de projetos que melhoram e trazem maior liquidez aos produtos com o mínimo de impacto possível nos custos e

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

complexidade de execução, o que é cuidadosamente gerenciado pela equipe de Engenharia, assegurando assim a manutenção das margens e rentabilidade.

A empresa acredita que a arquitetura das edificações e decoração dos espaços têm o poder de impactar e transformar a experiência dos clientes. Dessa forma, adota a utilização racional de recursos arquitetônicos e de engenharia a fim de proporcionar maior bem-estar e qualidade de vida aos clientes.

Ainda, periodicamente a empresa revisita sua cartilha de projetos, de forma a buscar sempre a otimização de tecnologias construtivas e melhor estrutura de custo de obra possível, garantindo, simultaneamente, a busca pela melhoria dos indicadores financeiros de projetos bem como o oferecimento do melhor produto aos clientes. Em 2024, foi possível observar melhorias nas quatro linhas de negócios revisitadas a partir de 2023, com a expectativa de que essas otimizações continuem nos próximos anos.

Em 2025, avançamos na implementação da *lean construction*, aplicando princípios da manufatura para reduzir desperdícios e aumentar o valor entregue ao cliente por meio de melhor planejamento, colaboração e melhoria contínua.

Na prática, a iniciativa trouxe mais eficiência operacional, com maior acurácia de estoques, melhorias logísticas, redução de perdas de materiais, aproveitamento de logística reversa e aumento da governança nos canteiros.

Estratégia de vendas

O modelo de negócios da Mitre vai além da simples venda de apartamentos, buscando oferecer um novo estilo de vida aos clientes. Dessa forma, suas campanhas de venda são concebidas de maneira única, no sentido de buscar se conectar com o cliente, entendendo suas necessidades e oferecendo o produto adequado e alinhado às mais modernas tendências de moradia do Brasil e do exterior. Para isso, a empresa realiza um contínuo monitoramento dessas tendências, visando sempre aprimorar seus produtos e a gestão do negócio.

A Companhia acompanha, sistematicamente, os KPIs relacionados à eficácia das campanhas de vendas e ações de marketing, maximizando o retorno sobre o investimento e alocação das verbas. Além disso, desde 2014, desenvolveu a Mitre Vendas, sua plataforma própria de vendas, que se consolidou com sucesso no mercado e que vêm possibilitando um treinamento adequado e a capacitação contínua do corpo de vendas. Dessa forma, a empresa busca oferecer um atendimento de excelência aos clientes, utilizando de ferramentas de tecnologia da informação para aumentar a conversão de vendas e eficiência na alocação de recursos.

Elevado giro de ativos

A Mitre acredita possuir um dos maiores giros de ativos do mercado imobiliário de São Paulo. Tal resultado só é possível pela sinergia existente entre todos os departamentos da Companhia, tendo início na estratégia de aquisição de terrenos, com grande parte dos projetos e seus respectivos desembolsos vinculados à aprovação na PMSP. Com isso, é possível obter um baixo carregamento de ativos e “Time to Market” entre 4 e 6 meses a partir da aquisição total do terreno. A performance de vendas faz com que a Companhia consiga iniciar as obras em até 8 meses após o lançamento de cada projeto, o que, aliado à disciplina de execução, permite a entrega das obras antes do prazo

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

inicialmente previsto. Em paralelo, a empresa conta com uma equipe altamente especializada e dedicada a ajudar seus clientes com o processo de obtenção de financiamento imobiliário, conseguindo assim agilizar a contratação do mesmo e, consequentemente, acelerar a liberação do repasse das instituições financeiras por eles contratadas. Dessa forma, é possível amortizar integralmente as dívidas de SFH em até 6 meses após a emissão do “Habite-se”. Com todos os departamentos interligados e focados em entregar os melhores resultados e eficiência em cada etapa do negócio, a Mitre consegue obter um dos maiores giros de ativo do mercado.

Elevado padrão de governança corporativa

A empresa possui todas as áreas operacionais bem estruturadas e desenhadas para garantir a boa execução do plano de crescimento e manutenção da estabilidade, uma vez atingida. Além disso, em relação às práticas de governança corporativa, a Companhia conta com um Conselho Administrativo composto de um Chairman, 2 membros independentes e 4 membros indicados pelos controladores, totalizando 7 membros, todos com notória reputação.

Além disso, dispõe de um Comitê de Auditoria Estatutário, composto por 3 membros e com reporte ao Conselho de Administração e comitês executivos internos Negócios, Produtos, Aquisição de Terrenos, Ética, Pessoas, ESG e Comitê de Privacidade de Dados, todos estes focados em debater e buscar soluções para o negócio, sempre com foco em otimizar performance. Os comitês possuem uma abordagem multidisciplinar e extremamente disciplinada para garantir eficiência na alocação de capital e o bom desenvolvimento dos projetos.

Estratégia

Landbank único, de R\$5,8 bilhões ao final de 2025, localizado majoritariamente na cidade de São Paulo para média-baixa, média, média-alta e altíssima renda

A Companhia segue formando um *Landbank* ímpar e bastante robusto, que ao final de 2025 somava R\$5,8 bilhões de VGV potencial, localizado majoritariamente na cidade de São Paulo, com preços já travados, por meio do qual assegura-se a estratégia de lançar uma quantidade relevante de empreendimentos nos próximos 3 anos, com o que se acredita ser o volume ótimo de lançamentos de, aproximadamente, R\$1,5 bilhão a R\$ 2,0 bilhões ao ano.

Nos últimos anos, a Mitre priorizou a rentabilidade e o crescimento sustentável das bases de nossa organização e, primeiramente, dedicou-se a consolidar ainda mais as suas estruturas administrativas de controle, gestão e reforçando, também, sua equipe com profissionais com vasta experiência e complementariedade, o que acredita-se que coloca a Companhia em posição única para se beneficiar do grande crescimento esperado nos próximos anos para o mercado imobiliário de São Paulo.

Para viabilizar esse crescimento, a empresa pretende fortalecer sua estrutura de capital para garantir (i) o desenvolvimento do *landbank* atual 100% pela Mitre; (ii) a compra de novos terrenos; e (iii) o lançamento de novos empreendimentos para os públicos-alvo da Mitre na cidade de São Paulo e, de forma seletiva, em outras localidades.

Continuar a Desenvolver Projetos Inovadores

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

O coração da Companhia é o desenvolvimento de produtos diferenciados, seguindo as tendências mundiais de moradia, para isto conta com a participação ativa do seu CEO, bem como um grupo multidisciplinar para aprovação de cada etapa do empreendimento. Seu histórico de vendas, baixos índices de estoque e alta rentabilidade, corroboram com a eficácia da estratégia e a eficiência operacional que a Companhia entrega, mesmo em tempos difíceis de mercado.

Ao final de 2025, a Companhia contava com uma série de projetos em desenvolvimento e recém entregues, em média 80% vendidos, comprovando o excelente histórico de vendas da Companhia e reforçando a estratégia de manutenção da alta velocidade de vendas (VSO) e de sempre lançar os melhores produtos de cada região, sendo assim a primeira escolha dos clientes.

A Mitre pretende continuar a atender o mercado e crescer de forma consistente e eficiente para continuar atendendo seus clientes de forma diferenciada e oferecendo-lhes excelentes produtos, com ótima proposta de valor e relação custo/benefício vantajosa.

Fortalecer e manter nossa eficiente estrutura de capital para aproveitar as melhores oportunidades

A Mitre possui uma estrutura de capital saudável, equilibrada e com níveis históricos de dívida bruta e caixa que saudáveis e adequados para o desenvolvimento da sua estratégia de crescimento sustentável e rentável. O fortalecimento dessa estrutura de capital durante os próximos anos proporcionará ainda melhores condições para o desenvolvimento integral do *landbank* pela Mitre, permitindo o aproveitamento de boas oportunidades de mercado atuais e futuras.

A Companhia continuará adotando procedimentos de eficiência de gestão financeira, operacional e de controles, visando mitigar riscos, reduzir custos, maximizar margens e a Taxa Interna de Retorno (TIR) dos projetos. Para isso, manterá uma política rigorosa de planejamento, controle e execução que é aplicada em todas as etapas do negócio.

A empresa pretende consolidar seu crescimento por meio de boas oportunidades oferecidas atualmente pelo mercado, realizando investimentos de expansão de forma disciplinada, seguindo criteriosas análises mercadológicas e financeiras, de forma a selecionar os melhores terrenos e desenvolver os melhores projetos de cada região, no vasto mercado em que atua, sempre com aderência ao foco histórico de atuação. Busca ter um modelo de negócio integrado, completo e eficiente, com equipes internas competentes, motivadas e dedicadas ao aprimoramento contínuo e à busca da máxima eficiência em cada fase das atividades que desenvolve.

Manter o nosso foco na satisfação do cliente como estratégia primordial

Durante os últimos anos a Mitre continua a evoluir sistematicamente suas políticas de atendimento e suporte aos clientes, que a possibilitaram obter índices de satisfação de clientes acima de 96% e NPS de 78, sendo um dos mais altos do nosso setor.

A Companhia também desenvolveu e implementou técnicas avançadas de CRM (Customer Relationship Management) e vendas, que além de agregarem valor aos produtos, aumentam significativamente a satisfação dos clientes e a eficiência

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

operacional, além do cultivo do relacionamento com clientes e público interessado, através do aplicativo Mitre Experience.

Nos próximos anos, a Companhia continuará a focar na satisfação do cliente como principal objetivo, e acelerar a implantação de iniciativas para melhorar ainda mais a eficiência operacional e contribuir para que a experiência dos clientes durante toda a sua jornada de contato com a Mitre torne-se ainda mais especial.

Riscos e Obstáculos

Sem prejuízo dos pontos fortes e vantagens competitivas anteriormente apresentados, a empresa também está sujeita a riscos e obstáculos que podem impactar seus acionistas e seus negócios. Esses riscos abrangem diversas frentes e estão detalhados na seção específica sobre fatores de risco deste Formulário de Referência. Para informações mais detalhadas sobre esses desafios, consulte a seção 4.1 deste documento.

Conclusão

Em mais de 58 anos de história, a empresa sempre atuou com uma evolução contínua. Mesmo com o modelo de negócios atual, a companhia permanecerá em constante evolução para se adaptar às tendências de mercado. Se fosse necessário resumir o negócio em poucas palavras, seriam: foco no cliente, nas pessoas, nos produtos, na execução e na rentabilidade.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3. Informações relacionadas aos segmentos operacionais

A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e venda de imóveis, que compreende a viabilização de determinada edificação através da (i) aquisição de terreno seguida de lançamento do empreendimento e sua disponibilização para vendas, e (ii) construção de empreendimento.

a) Produtos e serviços comercializados

As atividades da Companhia são exercidas por meio de um único segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), conforme divulgados em suas demonstrações financeiras. Para mais informações sobre produtos e serviços comercializados pela Companhia, vide item 1.2. deste Formulário de Referência.

b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

As tabelas abaixo apresentam a receita proveniente de cada segmento e a respectiva participação na receita líquida total da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

<i>Em milhares de Reais, exceto %</i>	Exercício social encerrado em	
Receita Operacional Líquida	2025	% da Receita Líquida Total
Incorporação e venda de imóveis	1.054,9	100%
Total	1.054,9	100%

c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

As tabelas abaixo apresentam o lucro (prejuízo) líquido proveniente de cada segmento e a respectiva participação no lucro (prejuízo) líquido total da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

<i>Em milhares de Reais, exceto %</i>	Exercício social encerrado em	
Lucro Líquido	2025	% do Lucro Líquido
Incorporação e venda de imóveis	53,8	100%
Total	53,8	100%

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4. Produção/Comercialização/Mercados

a) Características do processo de produção

O processo de produção da Companhia é verticalizado, englobando desde a prospecção de terrenos até a venda das unidades e a construção dos empreendimentos, fazendo com que os departamentos da Companhia estejam presentes no ciclo completo do produto e alinhados com o seu objetivo final. Dessa forma, a Companhia acredita ser capaz de manter a qualidade, a individualidade e o retorno de cada produto, para, assim, continuar entregando produtos de alto valor agregado para seus clientes e maximizando o patrimônio dos seus acionistas.

A Companhia atua nos segmentos de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, com foco na cidade de São Paulo, conforme apresentado no item 1.1 acima. Adicionalmente, avalia oportunidades em outras regiões, podendo realizar lançamentos conforme as condições de mercado e a atratividade dos projetos. Para atender de forma personalizada esses clientes, foram desenvolvidas quatro linhas de produtos:

(i) Origem, linha de entrada da Mitre, com unidades compactas e funcionais, que busca atender o público de média-baixa renda; (ii) Raízes, focada no público de média renda que busca apartamentos ligeiramente maiores; (iii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta e alta renda, em busca de conforto, regiões com excelente infraestrutura e atributos de arquitetura e paisagismo e (iv) Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo, com produtos que contam com diferenciais exclusivos, como serviços de hotelaria inspirados nos melhores hotéis do mundo.

Nossas obras, normalmente têm início entre 6 e 9 meses após o lançamento, variando de acordo com a performance de vendas de cada produto. As obras, em geral, têm prazo médio de 24 - 37 meses para serem entregues.

O processo de produção consiste basicamente em três grandes etapas: (i) originação; (ii) desenvolvimento e aprovação de projetos, licenciamento e regularização; e (iii) construção.

(i) Originação

A originação é uma tarefa do departamento de Novos Negócios da Companhia, que também é responsável pelas etapas de aquisição de terrenos, desde a captação até sua efetiva compra e é pautado por uma rotina de atividades diferenciadas que repercutem em aquisições de terrenos privilegiados, seja pelas localizações estratégicas ou pelos bons resultados gerados à Companhia, com base nos seguintes princípios:

1) Agilidade: A estrutura inclui equipe dedicada à análise técnico-financeira e de negociação, interação direta com as equipes do nosso departamento jurídico e áreas técnicas;

2) Conservadorismo: A aquisição de novas áreas é sempre feita com base em premissas aquém daquelas praticadas historicamente pela Companhia e/ou pela

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

concorrência. Dessa forma, ao adquirir um terreno, a Companhia considera um cenário de stress de mercado, com o preço de venda abaixo do praticado na região, velocidade de vendas menor do que a média histórica da Companhia e dos concorrentes etc.;

3) Baixo risco na aquisição: A compra de qualquer área pela Companhia é pautada por condicionantes básicas para a efetiva aquisição, como auditoria jurídica e ambiental em geral, viabilidade técnica e capacidade de aprovação do projeto nos órgãos públicos, inclusive mediante a emissão do alvará de aprovação do projeto. Além destes fatores, a maior parte das aquisições envolvem permuta física no local; e

4) Sinergia: As principais áreas do departamento são ativamente envolvidas no processo de aquisição de uma nova área, validando e imputando premissas básicas condizentes com aquelas praticadas no desenvolvimento do empreendimento, como custo de obra e preço de venda, minimizando assim futuros riscos técnicos e financeiros.

O processo inicia com a prospecção de novas oportunidades, seja através de corretores parceiros ou através de prospecção ativa. Identificado o terreno, é realizado um levantamento técnico completo da propriedade, estudo numérico preliminar e pesquisa de mercado. Com isso, é possível estimar as receitas, custos e despesas do empreendimento para, posteriormente, realizar a análise financeira dos resultados para a tomada de decisão. Sendo de interesse da Companhia, ou seja, atingindo seus parâmetros financeiros mínimos de Margem Bruta e Líquida, Valor Presente Líquido ("VPL")/Receita e TIR, faz-se reunião com os proprietários para apresentação da empresa e alinhamento das expectativas. Superada positivamente esta etapa, é realizada visita ao local, bem como pesquisa de mercado para definição de preço de venda, elaboração de estudo arquitetônico, e, por fim, a apresentação ao comitê interno para que, caso seja aprovada, a área possa ser negociada. Havendo um consenso quanto à condição comercial, os Compromissos de Venda e Compra são celebrados para que seja iniciado o cumprimento das Condições Resolutivas e posterior lavratura da escritura.

(ii) Desenvolvimento e Aprovação de Projetos

Para atender as necessidades dos seus clientes, a Companhia desenvolve projetos específicos para cada novo terreno. Estes buscam apresentar conceitos de destaque tanto no design do empreendimento, quanto na qualidade dos diferenciais entregues em suas áreas de uso comum e privativos.

O departamento de Produto e Licenciamento da Companhia é responsável pela elaboração dos projetos dos empreendimentos imobiliários, determinando o tamanho das unidades, dimensões adequadas dos cômodos, definindo cada área de lazer e conceituando o design dos empreendimentos. Antes do início de cada novo projeto, são elaborados esboços, pesquisas e desenvolvidos estudos para criar um produto diferenciado e que seja referência na região onde será implementado.

A Companhia possui parceria com renomados escritórios de arquitetura, design de interiores, paisagismo e nas demais disciplinas técnicas de desenvolvimento de projetos imobiliários.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Simultaneamente, busca-se a obtenção das todas as licenças e aprovações dos projetos arquitetônicos nos órgãos competentes.

(iii) Construção

A Companhia não dispõe de equipamentos de construção pesada e contrata subempreiteiras para a realização de serviços específicos, atuando no nível de tomadas de decisão e gerenciamento, a fim de otimizar sua estrutura administrativa e reduzir custos fixos. Para suportar o crescimento, a Companhia conta com parceiros de longo prazo e fornecedores qualificados, renomados e com experiência no mercado.

O desafio da entrega de diferenciação a um preço compatível só pode ser transposto a partir do total controle dos processos envolvidos e dos custos inerentes aos mesmos. Para tal, desenvolvemos sinergia entre as etapas que compõem o processo a partir de uma centralização do planejamento das atividades. A área de Planejamento fornece as informações necessárias às áreas de Projeto, Suprimentos e Obra para que as etapas sejam iniciadas e concluídas nos momentos e prazos adequados, proporcionando a possibilidade da realização de estratégias de compra e fornecimento, retroalimentação de otimizações de soluções de projeto e racionalização das etapas construtivas, permitindo o início da construção de 6 a 9 meses após o lançamento do empreendimento.

Após criterioso processo de homologação, o departamento de suprimentos concretiza acordos de longo prazo com fornecedores de materiais e mão de obra, utilizando-se de materiais e equipamentos de construção de marcas de renome e tecnologia avançada. Além disso, por conta da existência de uma área de compras centralizada, atinge-se economia de escala significativa na compra de materiais e na contratação de serviços.

Durante a etapa de construção, métodos rigorosos de controle de custos e andamento físico são aplicados com o objetivo de identificar desvios e apresentar tratativas garantindo o bom andamento da obra. Em adição, o controle da qualidade das etapas e a padronização da execução dos serviços nos empreendimentos é garantida a partir da utilização de instruções técnicas que descrevem detalhadamente cada etapa da construção de um projeto e são utilizados constantemente nos canteiros de obra por todos os envolvidos nas etapas, desde a equipe técnica da construtora ao colaborador que executa o serviço propriamente dito por parte do fornecedor de mão de obra terceiro.

As boas práticas por parte da construtora garantiram a obtenção e a manutenção do selo de qualidade ISO 9001:2000 pela Fundação Vanzolini, atestando a competência e a aplicabilidade dos processos descritos quanto à gestão de atividades, processos, geração e destinação de resíduos. Além disso, a empresa possui o selo ISO 14001, que reconhece o compromisso com a gestão ambiental responsável, assegurando que todos os processos sejam realizados de maneira sustentável e com o mínimo impacto ambiental possível. A construtora também conquistou o selo Aqua, certificando a excelência na gestão dos recursos hídricos e no controle do impacto ambiental das suas operações, reforçando ainda mais o seu compromisso com a sustentabilidade.

O grupo de engenharia coordena as atividades dos prestadores de serviços e fornecedores de material, garantindo a observância de códigos de zoneamento, de segurança do trabalho e das prefeituras, assegurando a conclusão tempestiva de projetos da Companhia.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Com garantia pós-obra concede-se aos clientes da Companhia e de suas subsidiárias uma garantia de cinco anos cobrindo problemas estruturais em todos os empreendimentos, e os demais sistemas seguem os prazos estipulados pelo SECOVI.

b) Características do processo de distribuição

A comercialização dos produtos Mitre é feita por sua *house* própria, a Mitre Vendas, que foi inaugurada em 2014 e passou a protagonizar a comercialização de nossas unidades, a fim de verticalizar a cadeia de produção e se dedicar exclusivamente aos produtos oferecidos pela Companhia.

Além de serem especializados nos produtos Mitre, os corretores da Mitre Vendas desempenham um papel relevante no processo de melhoria contínua da Companhia, ao trazerem aos executivos uma visão próxima das necessidades, percepções e expectativas dos clientes em relação aos produtos oferecidos. Ressalta-se que os corretores da Mitre Vendas recebem comissões diretamente dos compradores dos imóveis, não possuindo vínculo empregatício com a Companhia.

O ciclo da comercialização e venda das unidades se inicia antes do lançamento dos empreendimentos. A equipe comercial fica responsável pelo acompanhamento dos projetos a serem lançados junto ao departamento jurídico, de incorporação, projetos, marketing e financeiro, a fim de manter as equipes de vendas preparadas para o início das vendas. O treinamento das equipes consiste em workshops para que os profissionais possam ter completo conhecimento do processo de compra e venda de unidades e sejam capazes de sanar os principais questionamentos dos clientes. Em paralelo com o treinamento das equipes nos stands de vendas, realizamos rodadas de perguntas e respostas com os corretores para certificar que não há mais dúvidas sobre os projetos e que estes estão aptos 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 cada linha de produto, região e público-alvo.

A Companhia apresenta as especificações de cada produto em convenções de vendas individuais, nas quais nossos corretores são convidados e os dados técnicos são divulgados, assim como o material de marketing, tabela de vendas, vantagens competitivas dos empreendimentos, metas de vendas, plano de incentivos e premiações agressivas por performance, fato que corrobora a velocidade de vendas expressiva dos produtos da Companhia. Por fim, as equipes de vendas iniciam a oferta ativa dos produtos para os clientes, que consiste em ofertas corpo-a-corpo em pontos estratégicos de captação, estudados individualmente para cada produto, e ligações para base de potenciais clientes das imobiliárias.

Pouco antes do lançamento do produto, a Companhia inaugura o stand de vendas (showroom), que possui a maquete do empreendimento e o apartamento modelo totalmente mobiliado, no qual os corretores convidam os clientes a visitar. O stand é construído no próprio terreno onde será concebido o empreendimento e é desenhado de maneira estratégica a maximizar a experiência do cliente.

As vendas têm início no dia do lançamento do produto, quando é realizado um evento promocional no stand de vendas e os clientes que se interessarem pelos produtos podem sair do evento com o contrato já assinado. Contamos com a presença dos times de suporte dos sistemas de vendas, assim como de equipes especializadas em

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

aprovação de propostas de venda, análise de crédito, elaboração de contrato, jurídico e de tecnologia.

Assim que o contrato for assinado digitalmente pelo cliente, as informações da venda são automaticamente atualizadas no ERP da Companhia, visto que todo o sistema de vendas é integrado com o sistema de gestão.

Após o lançamento do produto, a Companhia mantém o stand de vendas ativo até o início das obras, onde permanecem os corretores de ambas as imobiliárias.

Após a etapa da venda, é responsabilidade do time de relacionamento com o cliente sanar todas e quaisquer dúvidas dos clientes, 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. Também asseguramos que as informações sobre o andamento físico das obras estejam sempre atualizadas em nosso website, adicionando mensalmente fotos e percentuais de conclusão de cada produto. Por fim, na entrega do empreendimento, realizamos as vistorias com os clientes em seus apartamentos e o time especializado em financiamentos e repasses orienta o cliente na busca pelo financiamento bancário, quando necessário, uma vez que a Companhia não realiza financiamento direto.

c) **Características dos mercados de atuação, em especial:**

(i) ***Participação em cada um dos mercados***

A Companhia atua no mercado imobiliário de São Paulo, no segmento residencial de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda. Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou um *market share* de 1,3% considerando o total de unidades residenciais vendidas na cidade de São Paulo segundo dados Secovi-SP. Nesse período, foram vendidas um total de 112.990 unidades residenciais contra 1.445 unidades residenciais vendidas pela Companhia, sem considerar distratos.

(ii) ***Condições de competição nos mercados***

O mercado imobiliário de São Paulo é altamente fragmentado e competitivo. A Companhia entende que todas as incorporadoras que possuam projetos próximos aos seus são competidores em potencial. Nas linhas Origem e Raízes, focada em média renda, a Companhia tem: a Diálogo e incorporadores regionais como principais concorrentes e, eventualmente, a Living, da Cyrela. Já na linha Haus Mitre, a Companhia tem a competição de praticamente todos os players de média alta renda, tais como: Even, Cyrela, Trisul, Lavvi, EzTec, Tegra e You. Para a linha Mitre Exclusive Collection a Companhia possui produtos de mesmo nível das mesmas incorporadoras citadas para a linha Haus e adição de outras incorporadoras menores não necessariamente listadas e focadas em altíssimo padrão.

d) **Eventual sazonalidade**

Embora o mercado imobiliário em geral costume desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) em função de férias, que acabam

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

influenciando em decisões de investimento, as nossas atividades não são afetadas de forma consideravelmente relevante pela sazonalidade.

e) Principais insumos e matérias primas, informando:

(i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

A Companhia mantém relacionamento de longo prazo com seus fornecedores. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (por critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor.

A Companhia possui especificações restritas sobre a escolha de seus fornecedores, baseada não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação dos fornecedores, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega, na disponibilidade dos produtos e em fatores ambientais, sociais e de governança.

Adicionalmente, a Companhia mantém um controle de qualidade para se assegurar de que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados, diminuindo o custo de retrabalho.

Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com fornecedores, porém, para os itens de maior representatividade, trabalhamos com poucos fornecedores a fim de estabelecer um relacionamento de longo prazo. Além disso, o Departamento de Planejamento da Companhia realiza um trabalho de programação da aquisição de insumos, de forma evitar atrasos nas obras por falta de material, além de permitir ganhos de volume com a negociação simultânea de insumos de obras diferentes. Não são mantidos estoques de materiais de construção.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Não há dependência, uma vez que a Companhia atua com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

Ao indexar os recebíveis dos clientes de obras não concluídas ao INCC, a Companhia se protege de eventuais volatilidades nos preços dos insumos, dado que estes também são corrigidos pelo referido índice.

1.5 Principais clientes

1.5. Principais clientes

a) *montante total de receitas provenientes do cliente*

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% (dez por cento) da receita líquida total da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

b) *segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente*

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui clientes responsáveis individualmente por mais de 10% (dez por cento) de sua receita líquida.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6. Efeitos relevantes da regulação estatal

a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária. O Código Civil, por sua vez, rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os Municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

As prefeituras dos municípios em que se localizam os imóveis deverão emitir autorizações para início das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se).

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

Patrimônio de Afetação

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio separado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como COFINS; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66% como CSLL, como preceitua a Lei nº 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da lei nº 4.591, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Ainda, em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que introduziu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar 214/2025 e, pelo ainda em tramitação, Projeto de Lei Complementar 108/2024. A reforma substituirá gradualmente o ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por três tributos de base ampla sobre valor agregado: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS). O IBS será de competência compartilhada entre Estados e Municípios, a CBS terá abrangência federal e o IS assumirá função regulatória, incidindo sobre bens e serviços específicos. A vigência plena está prevista para 2033, com fase de transição entre 2026 e 2032.

A reforma tem como objetivo simplificar o sistema tributário, baseado na tributação no destino, a não cumulatividade, a legislação nacional única e a gestão centralizada por meio do Comitê Gestor do IBS, em substituição à diversidade de regras vigentes.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Durante o período de transição, as entidades devem avaliar os efeitos na mensuração e apresentação de ativos e passivos tributários, inclusive quanto à recuperabilidade de créditos de ICMS, PIS e COFINS sob o novo regime. A Companhia segue acompanhando os desdobramentos da regulamentação da Reforma Tributária e seus potenciais impactos sobre suas operações.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado pela Lei 9.514, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, Companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI:

(1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por Companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo que os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 35 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Resolução CMN nº 4.676/2018, Resolução CMN nº 5.255/2025 e alterações nas regras do SFH

A Resolução CMN nº 4.676/2018, que substituiu as Resoluções CMN nº 3.932/2010 e nº 4.271/2013, disciplina o direcionamento dos recursos captados em caderneta de poupança no âmbito do SBPE, bem como as condições aplicáveis às operações de crédito imobiliário no SFH e no SFI. Nos termos da regulamentação, parcela mínima dos recursos da poupança deve ser destinada ao financiamento imobiliário, com critérios específicos para enquadramento das operações habitacionais.

Com as alterações promovidas pela Resolução CMN nº 5.255/2025, o limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiável no âmbito do SFH foi elevado de R\$ 1.500.000,00 para R\$ 2.250.000,00, ampliando o universo de imóveis elegíveis ao sistema. A norma também integra um conjunto de ajustes voltados à modernização das regras de direcionamento dos recursos da poupança e à ampliação da disponibilidade de crédito imobiliário no país.

Assim, a partir das novas regras aplicáveis, o SFH passa a abranger imóveis de maior valor, mantendo-se sujeito às demais condições regulatórias, inclusive limites de financiamento, critérios de enquadramento das operações e custo máximo ao mutuário, conforme aplicável. A Companhia segue acompanhando eventuais alterações regulatórias e seus potenciais impactos sobre o mercado imobiliário e suas operações.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações referidas em "Resolução 3.932" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais na cidade de São Paulo, local onde foram concentrados os lançamentos da Companhia realizados nos últimos exercícios sociais encerrados. Nos lançamentos realizados em outras localidades, aplica-se a legislação do respectivo município.

A Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, revisada pela Lei nº 17.974 de 8 de julho de 2023, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. O Plano Diretor teve sua revisão feita em 2023 (iniciada em 2021) de forma participativa com a população de forma que a revisão final trouxe aperfeiçoamentos ao modelo aprovado em 2014, como ampliação de incentivos para a produção habitacional às famílias de baixa renda, ações destinadas à melhoria da mobilidade urbana e sustentabilidade.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo nº 16.402 de 22 de março de 2016, revisada pela Lei nº 18.081 de 19 de janeiro de 2024, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas. Na revisão feita em 2024, a Lei de Zoneamento sofreu ajustes pontuais e promoveu atualizações necessárias em função da revisão do Plano Diretor.

Além disso, em 9 de maio de 2017 foi sancionada a Lei n.º 16.642, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações. O novo Código tem o objetivo de disciplinar e torna mais ágeis os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Regulamentação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil.

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Como regra geral para as atividades com significativo impacto ambiental, o processo de licenciamento envolve três etapas sucessivas, para obtenção de Licença Prévia ("LP"), a Licença de Instalação ("LI") e, por fim, a Licença de Operação ("LO").

A depender da legislação aplicável e do tipo de atividade desenvolvida – a exemplo das atividades relacionadas ao setor da Construção Civil - o processo de licenciamento costuma ocorrer de forma simplificada, conforme descrito abaixo no item "Licenciamento ambiental", com a aglutinação de mais de uma licença em uma única fase – a exemplo da LP e da LI - ou emissão de licença em única etapa.

Em regra geral, as licenças ambientais possuem validade por período definido na licença e deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, para garantia da regularidade da atividade desenvolvida.

Para os empreendimentos com impacto ambiental, é exigida a compensação ambiental pelos danos não mitigáveis causados pela implantação do empreendimento, por meio de destinação de recursos para implantação e manutenção de unidade de conservação.

Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia. Caso a Companhia venha a cometer falhas no cumprimento das referidas condicionantes, ficará sujeita a multas ou até mesmo a revogação e/ou suspensão da licença ambiental obtida, fato este que pode impactar o regular exercício de suas atividades, inclusive com risco de total paralisação, gerando um efeito adverso relevante sobre os resultados da Companhia.

Ainda no âmbito do licenciamento ambiental, caso sejam constatadas intervenções em terras indígenas, comunidades quilombolas, patrimônio histórico e cultural ou em unidades de conservação ("UCs"), o órgão licenciador será competente para consultar ou solicitar a manifestação de órgãos intervenientes – tais como IBAMA, IPHAN,

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

ICMBio, FUNAI, INCRA, Fundação Palmares, etc. – sobre a instalação dos empreendimentos e operação das atividades da Companhia. Ainda que referidas manifestações não sejam vinculantes e não obstem o licenciamento de forma direta, o Ministério Público Federal ou Estadual poderá vir a questionar e impugnar a validade da licença obtida. A execução de atividades sem a autorização necessária caracteriza infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de reparação dos danos ambientais em âmbito cível. Para mais, a incapacidade de cumprir com os regulamentos aplicáveis atualmente ou que venham a ser aplicáveis no futuro, bem como a não obtenção ou não renovação de licenças ambientais, podem ocasionar efeitos adversos relevantes para as nossas condições operacionais, por meio da imposição de penalidades de multa simples e/ou diária, suspensão de atividades, embargos, revogação de licenças já concedidas, etc.

A Companhia também está sujeita à legislação federal, estadual e municipal de controle e gestão de resíduos gerados de suas atividades e empreendimentos, a qual impõe, dentre outras obrigações, a necessidade de autorizações ambientais para transporte de resíduos perigosos, bem como o correto manuseio e disposição final adequada. Por meio da responsabilidade compartilhada, instituída pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, as tarefas e custos envolvidos nas diferentes etapas de gerenciamento de resíduos sólidos são pulverizados por toda a cadeia, na medida de responsabilização de cada uma das partes envolvidas. No entanto, dada a natureza da responsabilidade civil ambiental, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados.

O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra a Companhia em caso de eventual inobservância. Além disso, os governos dos estados e municípios nos quais a Companhia atua podem adotar regras mais rigorosas que a legislação federal e que sejam aplicáveis às suas atividades.

Regulamentação de Propriedade Intelectual e da Proteção de Dados

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de Dados Pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 - “LGPD”), as práticas relacionadas ao uso de Dados Pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. A LGPD entrou em vigor e trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais, como é o caso da Companhia. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas pela Companhia.

Com a entrada em vigor da LGPD, a Companhia mapeou todos os processos e riscos internos inerentes aos dados dos clientes, colaboradores, investidores, prestadores de serviços e terceiros, coletados e tratados pela Companhia, bem como implantou um robusto programa de privacidade de dados, contendo a Política de Privacidade, o Canal de Privacidade, além de ministrar diversos treinamentos aos seus colaboradores. Nesse sentido, a Companhia revisou e incluiu, também, disposições acerca da LGPD em seus contratos com fornecedores, terceiros e colaboradores, cumprindo todas as diretrizes legais e boas práticas com relação a coleta, tratamento e armazenamento de dados pessoais. Adicionalmente, foi nomeado o encarregado de Dados (DPO) da companhia e foi instituído o Comitê de Privacidade de Dados, composto pelas áreas Jurídica, Compliance e TI, que tem como principais responsabilidades definir as iniciativas de privacidade, tratar qualquer potencial vazamento de dados, promover ações de conscientização e estabelecer boas práticas de tratamento de dados.

b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

Responsabilidade ambiental

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes:

(i) civil; (ii) administrativa; e (iii) criminal. São esferas de responsabilidade consideradas distintas e independentes porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, bem como gerar a obrigação de reparar o dano causado. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isentam, necessariamente, o agente da responsabilidade nas demais, embora existam interferências pontuais de acordo com o caso concreto.

A responsabilidade civil ambiental, delineada pela Política Nacional do Meio Ambiental (Lei Federal nº 6.938/1981 ou PNMA), é objetiva, ou seja, independe da existência de culpa, bastando a comprovação do dano e do nexo de causalidade entre esse e a atividade desenvolvida pela Companhia para que seja configurada a obrigação de reparação ambiental.

Aquele que tenha causado dano ambiental, independentemente da existência de culpa, deverá indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados por suas atividades. Dessa maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída a quem for responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental.

Por ser a responsabilidade civil ambiental objetiva e solidária, a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço para a Companhia, como, por exemplo, a coleta, o transporte e destinação final de resíduos, não isentam a Companhia de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados caso os terceiros contratados não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Na esfera penal, a Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/1998 ou LCA) sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia).

As penas restritivas de direitos aplicadas às pessoas jurídicas, de forma isolada, cumulativa ou alternativamente, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade, (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, e (iv) multa. A LCA ainda estabelece que a pessoa jurídica constituída ou utilizada, preponderantemente, com o fim de permitir, facilitar ou ocultar a prática de crime definido pela lei terá decretada sua liquidação forçada e seu patrimônio será considerado instrumento do crime e como tal perdido em favor do Fundo Penitenciário Nacional.

No que se refere à responsabilidade administrativa, prevista genericamente pela Lei Federal nº 9.605/1998 e regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/2008, toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental.

A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente que importe na violação de qualquer norma de preservação, proteção ou regulamentação do meio ambiente e, tal como a responsabilidade penal, depende da verificação de culpa ou dolo para sua caracterização, nos termos de recente jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

As sanções aplicáveis às pessoas físicas ou jurídicas pelo cometimento de eventual infração administrativa, podem incluir advertência, multas de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão parcial ou total de atividades, além das sanções restritivas de direito, que envolvem a suspensão de registro, licença ou autorização, perda ou suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Licenciamento ambiental

O licenciamento ambiental, instrumento fundamental da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), é um processo administrativo trifásico obrigatório para a construção, instalação, ampliação e funcionamento de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras. Estruturado de forma sequencial e condicionada pelas Licenças Prévia (LP), de Instalação (LI) e de Operação (LO), o sistema exige o cumprimento estrito de condicionantes técnicas e prazos de validade para a manutenção da regularidade operacional. No segmento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, a aplicação do rito trifásico convencional é menos frequente, sendo amplamente substituída por procedimentos simplificados ou unificados de licenciamento.

Apesar do segmento imobiliário não se enquadrar dentro do rito trifásico (na maioria dos casos), os empreendimentos objeto deste segmento demandam intervenções diretas no meio biótico – em particular na vegetação –, exigindo a realização do processo de Licenciamento Ambiental. Qualquer intervenção que resulte na supressão de vegetação

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

nativa ou no manejo de indivíduos arbóreos exige, obrigatoriamente, autorização prévia junto aos órgãos ambientais competentes.

Além disso, no âmbito do bioma Mata Atlântica, a supressão é fortemente restringida e disciplinada pela Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica) e pelas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), com destaque para a Resolução CONAMA nº 01/1994, que define os estágios sucessionais de regeneração da vegetação nativa para o estado de São Paulo. Adicionalmente, as intervenções em Áreas de Preservação Permanente (APPs) demandam justificativas técnicas robustas, conforme determina a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal). O descumprimento dessas regras sujeita a empresa ou o proprietário às sanções administrativas, civis e penais previstas na Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/1998).

Supressão de vegetação

O Licenciamento Ambiental envolve desde os pedidos de autorização para supressão, intervenção em APP (Área de Preservação Permanente), até as medidas compensatórias. No caso do município de São Paulo, sob a égide da Portaria SVMA nº 105/2024, o cumprimento das obrigações de compensação ambiental é atestado de forma evolutiva por meio de duas certificações fundamentais: o Termo de Compromisso Ambiental (TCA) Certificado de Recebimento Provisório e o Certificado de Recebimento Definitivo de TCA.

A definição das obrigações de compensação ambiental está diretamente vinculada à localização geográfica do projeto e ao seu enquadramento dentro das regras estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico (no caso de São Paulo, regido pela Lei Municipal nº 16.050/2014) e pela Lei de Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/2016). Dependendo da zona de uso em que o imóvel se insere, os índices de permeabilidade, a aplicação da Quota Ambiental (QA) e os fatores de multiplicação para o cálculo da compensação por árvores suprimidas variam significativamente, exigindo medidas compensatórias que podem incluir o plantio de mudas nativas in loco, a doação de espécimes a viveiros públicos ou a restauração de áreas verdes externas.

Áreas contaminadas

As contaminações do solo e das águas subterrâneas constituem passivos ambientais que devem ser gerenciados com cautela, considerando que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível, nos termos do entendimento consolidado da jurisprudência brasileira, não se extinguindo pelo decurso do tempo.

São consideradas áreas contaminadas aquelas nas quais comprovadamente ocorre a presença de substâncias químicas em concentrações que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outros bens a proteger, em decorrência de atividades antrópicas relacionadas à produção, manuseio, armazenamento, transporte, disposição ou infiltração de substâncias e resíduos.

A identificação da existência de contaminação impõe a adoção de medidas de gerenciamento ambiental por parte dos responsáveis legais, dos causadores da contaminação, dos proprietários, possuidores ou sucessores da área, observadas as diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Nesse contexto, deverão ser implementadas medidas de investigação, controle, mitigação, remediação e monitoramento ambiental, conforme aplicável, com o objetivo de reduzir os riscos a níveis aceitáveis e compatíveis com o uso atual ou declarado da área, em conformidade com os procedimentos estabelecidos pela Resolução CONAMA nº 420/2009 e pela Decisão de Diretoria CETESB nº 038/2017/C.

Após a implantação das medidas de intervenção e remediação, a área poderá permanecer em etapa de monitoramento ambiental por período definido pelo órgão ambiental competente, visando à verificação da efetividade das ações executadas e à confirmação da manutenção das condições de risco em níveis aceitáveis.

Eventuais restrições de uso e ocupação do imóvel, bem como medidas institucionais ou de engenharia eventualmente necessárias em razão da contaminação residual remanescente, poderão ser objeto de averbação junto ao registro imobiliário competente, conforme exigência do órgão ambiental.

Em âmbito federal, a Resolução CONAMA nº 420/2009 dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas decorrentes de atividades antrópicas.

Destaca-se que a responsabilidade civil ambiental relacionada à contaminação do solo e das águas subterrâneas possui natureza objetiva, solidária e propter rem, podendo alcançar os responsáveis diretos pela contaminação, bem como proprietários, possuidores e sucessores do imóvel, independentemente da comprovação de culpa.

Assim, o proprietário e/ou possuidor de imóvel situado em área contaminada poderá ser responsabilizado administrativa, civil e eventualmente criminalmente, ainda que não tenha sido o efetivo causador da contaminação, podendo ser compelido pelos órgãos ambientais e pelo Ministério Público à adoção das medidas necessárias à investigação, controle, remediação e recuperação ambiental da área.

Nos termos da legislação ambiental brasileira, causar poluição em níveis que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, mortandade de animais ou degradação significativa do meio ambiente constitui infração administrativa sujeita à aplicação de multas que podem variar de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis, incluindo a obrigação de reparação integral do dano ambiental.

Gerenciamento de Resíduos sólidos

A Política Nacional de Resíduos Sólidos ("PNRS"), instituída pela Lei Federal nº 12.305/2010, estabelece princípios, diretrizes e instrumentos aplicáveis ao gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, incluindo responsabilidades relacionadas à sua geração, segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte, tratamento e destinação final.

Nos termos da legislação aplicável, a disposição inadequada de resíduos sólidos, bem como acidentes ocorridos durante seu armazenamento, transporte ou destinação final, pode ocasionar contaminação do solo, das águas superficiais e das águas subterrâneas, sujeitando os responsáveis à aplicação de sanções administrativas, civis e penais, sem prejuízo da obrigação de reparação integral dos danos ambientais eventualmente causados.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A PNRS adota o princípio da responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos, segundo o qual fabricantes, importadores, distribuidores, comerciantes, geradores de resíduos e prestadores de serviços de gerenciamento de resíduos sólidos possuem atribuições e responsabilidades específicas e encadeadas no gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos.

Nesse contexto, o gerador de resíduos sólidos permanece responsável pela adequada gestão dos resíduos originados de suas atividades, incluindo sua segregação, acondicionamento, armazenamento temporário, transporte e destinação final ambientalmente adequada, observadas as exigências legais e regulamentares aplicáveis.

Adicionalmente, em razão da responsabilidade civil ambiental objetiva e solidária prevista na legislação brasileira, a contratação de terceiros para execução de atividades relacionadas ao transporte, tratamento ou destinação final de resíduos não afasta a responsabilidade do gerador por eventuais danos ambientais decorrentes de falhas, irregularidades operacionais ou descumprimento da legislação ambiental por parte dos prestadores de serviço contratados.

Dessa forma, torna-se fundamental a adoção de mecanismos integrados de gerenciamento e controle de riscos ambientais envolvendo toda a cadeia de gerenciamento de resíduos, incluindo processos de qualificação técnica, avaliação documental, monitoramento operacional e verificação periódica da regularidade ambiental dos terceiros contratados.

A Companhia poderá ser adversa e significativamente impactada caso prestadores de serviços contratados venham a causar danos ambientais relacionados às atividades de coleta, transporte, tratamento ou destinação final de resíduos gerados em suas operações.

Nesse sentido, a Mitre Realty reafirma seu compromisso com a adoção de práticas de gerenciamento ambientalmente adequadas, incluindo a contratação, sempre que aplicável, de empresas devidamente licenciadas e autorizadas pelos órgãos ambientais competentes, bem como a implementação de procedimentos internos de controle e rastreabilidade das operações relacionadas ao gerenciamento de resíduos sólidos.

Destaca-se, ainda, que a disposição inadequada de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, ainda que sem ocorrência comprovada de poluição efetiva, poderá ensejar a aplicação de penalidades administrativas pelos órgãos competentes, incluindo advertências, multas, suspensão de atividades, embargo de obras e outras sanções previstas na legislação ambiental, cujos valores podem alcançar R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis.

Política Ambiental da Companhia

A Companhia adota política corporativa voltada à prevenção, mitigação e gerenciamento de impactos ambientais potencialmente associados às suas atividades, em conformidade com sua Política de Sistema de Gestão Integrada ("SGI"), divulgada em seu website da Mitre Realty.

As diretrizes ambientais decorrentes dessa política são implementadas de forma transversal nas diferentes áreas de negócio da Companhia, especialmente nas atividades relacionadas ao desenvolvimento e execução de empreendimentos

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

imobiliários, com o objetivo de assegurar o atendimento à legislação ambiental aplicável, às normas técnicas pertinentes e aos requisitos regulatórios incidentes sobre suas operações.

Para suporte às atividades de compliance ambiental, a Companhia mantém sistema informatizado de gestão de requisitos legais, destinado ao monitoramento contínuo das obrigações ambientais aplicáveis às suas atividades, incluindo licenças, condicionantes, controles operacionais e demais exigências regulatórias.

Dentre as práticas internas de gestão ambiental adotadas pela Companhia, destaca-se a realização de avaliações ambientais preliminares em terrenos objeto de aquisição, incluindo estudos de investigação ambiental preliminar (Phase I Environmental Site Assessment) e, quando tecnicamente indicado, investigações confirmatórias ou detalhadas, independentemente do histórico de ocupação da área, seja industrial, comercial ou residencial.

Tais procedimentos têm como finalidade identificar potenciais passivos ambientais associados à contaminação do solo e das águas subterrâneas, subsidiar a avaliação de riscos ambientais e assegurar conformidade com a legislação ambiental aplicável, incluindo as diretrizes estabelecidas pela Resolução CONAMA nº 420/2009 e pela regulamentação estadual pertinente ao gerenciamento de áreas contaminadas, Decisão de Diretoria 038/2017 da CETESB.

Com o objetivo de assegurar a efetividade de seu Sistema de Gestão Ambiental, a Companhia é submetida periodicamente a auditorias externas conduzidas por organismo certificador independente, no âmbito da certificação ISO 14001:2015, as quais verificam a implementação, manutenção e melhoria contínua dos processos de gestão ambiental conduzidos pela área de SGI da Companhia.

c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

Marcas

No Brasil, marcas são sinais distintivos visualmente perceptíveis que identificam e distinguem produtos e/ou serviços, não abarcando, portanto, sinais sonoros, gustativos e/ou olfativos. Em alguns casos, as marcas também possuem a função de certificar a conformidade de produtos e/ou serviços com determinadas normas e/ou especificações técnicas. A Lei nº 9.279/1996 ("Lei de Propriedade Industrial") dispõe que a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual no Brasil.

Após o registro pelo INPI, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil por um período de 10 (dez) anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais, mediante o pagamento de taxas adicionais ao INPI. Tal requisição precisa ser realizada no último ano de validade do registro, ou nos seis meses subsequentes ao término do período de vigência do registro. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Ainda, relevante destacar que o registro de determinada marca se extingue pela (i) expiração do prazo de vigência (quando da não renovação no prazo adequado); ou (ii) renúncia (abandono voluntário do titular ou pelo representante legal); ou (iii) caducidade (falta de uso da marca); ou (iv) inobservância do disposto no artigo 217 da Lei de Propriedade Industrial (necessidade da pessoa domiciliada no exterior manter procurador no Brasil), sendo, portanto, um requisito de manutenção do registro de marca a continuidade de seu uso, nos termos do pedido de registro depositado junto ao INPI.

Atualmente a Companhia é titular de diversas de marcas registradas ou em processo de registro no Brasil junto ao INPI, em nome próprio ou em nome de nossas subsidiárias e filiais, como, por exemplo, “Mitre Realty” e “Haus Mitre” e “Raízes Mitre” as quais são bastante relevantes para suas atividades.

Nomes de Domínio

Um nome de domínio é uma identificação de autonomia, autoridade ou controle dentro da internet. Os nomes de domínio seguem as regras e procedimentos do Domain Name System (“DNS”), de modo que qualquer nome registrado no DNS é um nome de domínio. No Brasil, o responsável pelo registro de nomes de domínio, bem como pela administração e publicação do DNS para o domínio “.br”, a distribuição de endereços de sites e serviços de manutenção é o Registro.br.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia é titular de nomes de domínio associados a suas marcas, destacando-se o seguinte domínio: “mitrerealty.com.br”.

Programas de Computador

No Brasil, programas de computador (softwares) são protegidos pela legislação de direitos autorais, essencialmente, a Convenção de Berna sobre Direitos do Autor, ratificada no Brasil por meio da publicação do Decreto nº 75.699/1975, e a Lei nº 9.610/1998 (Lei de Direitos Autorais) em conjunto com Lei nº 9.609/1998 (Lei de Software), sendo definidos como “expressão de um conjunto organizado de instruções em linguagem natural ou codificada, contida em suporte físico de qualquer natureza, de emprego necessário em máquinas automáticas de tratamento da informação, dispositivos, instrumentos ou equipamentos periféricos, baseados em técnica digital ou análoga, para fazê-los funcionar de modo e para fins determinados”.

Ao titular de um registro de software é assegurada a tutela dos direitos relacionados ao software por 50 (cinquenta) anos, contados a partir de 1º de janeiro do ano subsequente ao da sua publicação ou, na ausência desta, da sua criação. Apesar da possibilidade de registro do software no INPI, a proteção aos direitos sobre softwares não depende desse registro.

Até o presente momento, a Companhia não possui softwares depositados ou registrados perante o INPI.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

d) contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

(i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

Entre as determinações do Código de Ética e Conduta da Companhia está a não realização, pela empresa ou por qualquer líder e colaborador em nome da Companhia, de doações para políticos e/ou partidos políticos, campanhas políticas e/ ou candidatos a cargo público, conforme determinado pela Lei 13.165, de 29 de setembro de 2015.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não realizou, diretamente ou por meio de terceiros, qualquer contribuição financeira em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

(ii) em favor de partidos políticos

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não realizou, diretamente ou por meio de terceiros, qualquer contribuição financeira em favor de partidos políticos.

(iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não realizou, diretamente ou por meio de terceiros, qualquer contribuição financeira para custear o exercício de atividade de influência em decisões políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7. Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

A receita da Companhia proveniente dos clientes atribuídos ao seu país sede totalizou, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, R\$ 1.054,9 milhões ou 100% (cem por cento) da receita líquida da Companhia para o exercício.

b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países que não o Brasil.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8. Efeitos da Regulação Estrangeira

Não aplicável, dado que, até a data deste Formulário de Referência, não existem receitas na Companhia provenientes de outros países que não o Brasil.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9. Informações Ambientais, Sociais e de Governança Corporativa (ASG)

a) Se o emissor divulga informações ASG em relatório anual OU outro documento específico para esta finalidade

A Companhia publica anualmente o Relatório de Sustentabilidade levando em conta os Princípios do Pacto Global da Organização das Nações Unidas (ONU) e Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, com o objetivo de manter um relacionamento transparente com todos os públicos. No Relatório de Sustentabilidade, são disponibilizados os compromissos públicos e metas relacionadas. Anualmente a Mitre Realty também publica o seu Inventário de Gases de Efeito Estufa (GEE) no Registro Público de Emissões, maior banco de dados de inventários corporativos da América Latina. Outras informações de nossa performance de emissões também estão disponíveis no formulário do CDP Climate Change, bem como na Comunicação de Progresso (CoP) do Pacto Global. Já as diretrizes relacionadas estão disponíveis na Política de Sustentabilidade, Política de Mudanças Climáticas e no Código de Conduta Ética.

b) A metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

A Companhia utiliza a metodologia GRI Standards (Global Reporting Initiative) para o Relatório de Sustentabilidade e segue as diretrizes para Relato Integrado do International Integrated Reporting Council (IIRC). Este relatório também traz as informações alinhadas à SASB Standards (Home Builders), riscos climáticos em linha com a antiga TCFD (descontinuada e incorporada à NBC TDS S2) e aquelas necessárias para a Comunicação de Progresso (CoP) do Pacto Global. Em relação ao Inventário de GEE, são utilizadas as seguintes metodologias: Especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol, GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard, Norma NBR ISO 14064 e IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories.

c) Se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade de 2025 foi assegurado pelo Bureau Veritas (BVQI do Brasil Ltda) e o Inventário de Gases de Efeito Estufa de 2025 foi verificado pelo Instituto Totum (Instituto Totum de Desenvolvimento e Gestão Empresarial Ltda).

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

d) A página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

O Relatório de Sustentabilidade e as demais publicações relacionadas podem ser consultadas nos seguintes endereços eletrônicos:

<https://www.mitrerealty.com.br/esg-mitre>

<https://ri.mitrerealty.com.br/governanca/sustentabilidade/>.

e) Se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

Nosso estudo de materialidade foi realizado em 2024 e incorpora o conceito de dupla materialidade, em linha com as principais tendências de reporte, incluindo o viés financeiro dos impactos ambientais, sociais e de governança relativos aos negócios.

O Relatório de Sustentabilidade considera a divulgação dessa matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho. O processo de materialidade iniciou com um trabalho de mapeamento de stakeholders, considerando tanto os grupos direta ou indiretamente afetados por nossas operações, quanto aqueles que participam destas em quaisquer níveis. Em paralelo, foi realizado um levantamento de temas materiais relevantes para o setor, com base em benchmarking e padrões internacionais de mercado, como SASB e MSCI.

A partir do mapeamento de stakeholders e do levantamento de temas, foram realizadas as consultas a todos os stakeholders e os resultados apresentaram uma priorização inicial desses temas. Seguidos de análise detalhada em relação aos impactos socioambiental, financeiro e relevância. Por fim, os resultados foram validados com a alta liderança e desdobrados na matriz, bem como na lista de indicadores-chave.

Ao todo, tivemos 257 consultas e seguimos com 10 temas materiais. Esses temas foram relacionados com indicadores-chave para a companhia, sendo 64 indicadores de desempenho GRI, além dos conteúdos gerais GRI.

Os detalhes de todos os indicadores materiais podem ser observados no Sumário de Conteúdo do [Relatório de Sustentabilidade 2025](#).

f) Se o relatório ou documento considera os objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS) estabelecidos pela organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

No Relatório de Sustentabilidade 2025 os nossos temas materiais são correlacionados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), de forma a ilustrar quais os objetivos são impactados pela atuação da companhia. Entendemos que apesar da correlação ser importante, ela não reflete efetivamente os principais ODS em que a Companhia pode e deve atuar. Por isso, estabelecemos alguns compromissos e definimos 5 ODS prioritários/materiais, os quais temos maior interface e possibilidades de gerar impactos positivos, são eles:

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

ODS 8 – Trabalho decente e crescimento econômico

ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis

ODS 12 – Consumo e produção responsáveis

ODS 13 – Ação contra a mudança global do clima

ODS 16 – Paz, justiça e instituições eficazes

g) Se o relatório ou documento considera as recomendações da força-Tarefa para divulgações Financeiras relacionadas às mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

No Relatório de Sustentabilidade 2025 publicamos um capítulo sobre nossa Estratégia Climática e, nele, trouxemos informações sobre como funciona nossa governança climática, gestão de riscos físicos e de transição, oportunidades relacionadas ao clima, gestão e reporte de emissões de gases de efeito estufa, além de questões de compensação e mitigação. Essas informações foram elaboradas em linha com as recomendações da antiga TCFD (descontinuada e incorporada à NBC TDS S2). Ressaltamos que, em 2025, avançamos em nossas práticas de gestão de riscos e oportunidades climáticas, bem como na formalização de processos relacionados a este tema. Além disso, a consistência de nossas ações nos manteve mais um ano com pontuação B no questionário do CDP Climate Change.

h) Se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Mitre Realty monitora suas emissões de acordo com a metodologia do Programa Brasileiro GHG Protocol, considerando escopos 1, 2 e 3, com verificação feita por empresa externa independente desde 2023 (inventário 2022).

Publicamos nossos inventários na plataforma do [Registro Público de Emissões desde 2021](#) (inventário 2020). Além das informações relacionadas a emissões estarem disponíveis dentro do [Relatório de Sustentabilidade 2025](#).

Adicionalmente, reportamos também o CDP Clima, onde obtivemos a pontuação B em 2025.

i) Explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.a deste Formulário de Referência, a Companhia divulga informações ASG.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)*(ii) a não adoção de matriz de materialidade*

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.e deste Formulário de Referência, a Companhia adota uma matriz de materialidade com temas materiais específicos.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.e deste Formulário de Referência, a Companhia adota indicadores-chave de desempenho.

(iv) a não realização de auditoria OU revisão sobre as informações ASG divulgadas

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.c deste Formulário de Referência, o Relatório Anual da Companhia é auditado e revisado por empresa especializada independente.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.f deste Formulário de Referência, a Companhia considera os ODS estabelecidos pela ONU, bem como adota as recomendações emanadas pela TCFD.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.h deste Formulário de Referência, a Companhia realiza inventários de emissão de gases de efeito estufa.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10. Informações de sociedade de economia mista

Item não aplicável, considerando que a Companhia não é sociedade de economia mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante**1.11. Aquisição ou alienação de ativo relevante**

Não aplicável, considerando que no último exercício social a Companhia não realizou operações que não se enquadrem como normais em seus negócios.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital**1.12. Operações societárias/Aumento ou redução de capital**

Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas operações societárias/aumento ou redução de capital no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

1.13 Acordos de acionistas

1.13. Acordos de acionistas

Acordo de Acionistas Controladores

Em 28 de novembro de 2019, foi celebrado o Acordo de Acionistas da Companhia, tendo como partes a Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda., a Mitre Partners, Fabricio Mitre e Jorge Mitre, com a interveniência e anuência da Companhia. O referido acordo tem por objeto, entre outros, a orientação do exercício do direito de voto nas Assembleias Gerais e da orientação de voto dos membros do Conselho de Administração, mediante a realização de reuniões prévias, bem como as restrições à transferência e à oneração das ações de emissão da Companhia vinculadas a tal instrumento. O acordo vigorará pelo prazo de 15 (quinze) anos contados de sua celebração, renovável automaticamente por períodos sucessivos de 5 (cinco) anos, salvo manifestação em contrário de qualquer acionista com 6 (seis) meses de antecedência. Referido acordo encontra-se arquivado na sede da Companhia, nos termos do artigo 118 da Lei das S.A., estando disponível para consulta pelos acionistas e demais interessados junto à sede social ou à Diretoria de Relações com Investidores da Companhia, bem como no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

Acordo de Acionistas Minoritários

A Companhia informa que, em 16 de junho de 2026, foi celebrado o Acordo de Acionistas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., tendo como partes a Mitre Partners e os acionistas minoritários desta, Rodrigo Coelho Cagali, Giancarlo D'Elia Denapoli, Gabriela Canfora, Juliana Mesquita Monteiro Gamba, Henrique Fabio Oliveira dos Santos, Taminy Fernandes Youssef, Thiago Andrade Cassa e Rosemeire de Brito Pereira (em conjunto, os "Acionistas Minoritários"), com a interveniência e anuência de Fabrício Mitre e da própria Companhia.

O referido acordo tem por objeto, entre outros, a orientação de voto e as restrições à transferência das ações de emissão da Companhia detidas pelos Acionistas Minoritários e pela Mitre Partners vinculadas a tal instrumento. Referido acordo encontra-se arquivado na sede da Companhia, desde 10/07/2026, nos termos do artigo 118, §1º, da Lei das S.A., estando disponível para consulta pelos acionistas e demais interessados junto à sede social ou à Diretoria de Relações com Investidores da Companhia, bem como no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14. Alterações significativas na condução dos negócios

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**1.15. Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, não foram celebrados contratos não relacionados com as atividades operacionais da Companhia e de suas controladas. Para maiores informações sobre operações societárias realizadas no período envolvendo a Companhia e suas controladas, vide item 1.12 deste Formulário de Referência.

1.16 Outras informações relevantes

1.16. Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1. Condições financeiras e patrimoniais

Introdução

As informações financeiras contidas neste item 2 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, e suas respectivas notas explicativas. As informações neste item 2, exceto quando indicado de forma diferente, são expressas em moeda corrente nacional (em milhares de reais).

As demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os comentários dos diretores da Companhia visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar as demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, bem como compreender as mudanças nas principais linhas dessas demonstrações financeiras entre os períodos analisados e os principais fatores que explicam essas variações.

As informações financeiras incluídas neste item, exceto quando expressamente ressalvado, referem-se às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, ressalvado o disposto no item 2.11.

Os termos “AH” e “AV” constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual de determinado item em relação à receita operacional líquida para os períodos aplicáveis aos resultados das operações, ou em relação ao ativo total e/ou passivo total e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para o balanço patrimonial.

As informações constantes deste item devem ser lidas e analisadas em conjunto com as informações constantes das demonstrações financeiras completas e suas respectivas notas explicativas, disponíveis no website de Relações com Investidores da Companhia (Mitre Realty) e no website da Comissão de Valores Mobiliários (www.gov.br/cvm).

a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para cobrir suas necessidades de capital de giro, bem como garantir as obrigações dos passivos de curto prazo, relacionadas às necessidades de recursos para atender ao financiamento de suas atividades nos próximos doze meses. Tais necessidades são suportadas pela capacidade de geração de caixa operacional e através de recursos de terceiros.

A seguir, apresentamos as informações sobre a atual estrutura financeira e patrimonial da Companhia:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Valor (R\$ milhares)	31 de dezembro de 2025
Empréstimos e financiamentos (circulante)	234.708
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	440.139
Dívida Bruta ⁽¹⁾	674.847
(-) Caixa e equivalentes de caixa	206.924
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	7.055
Dívida Líquida ⁽²⁾	460.868
EBITDA ⁽³⁾	75.125
Dívida Líquida / EBITDA	16,3%
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	157.959
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado	34,3%
Patrimônio líquido	1.055.104
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	43,7%

(1) A Dívida Bruta refere-se à soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

(2) A Dívida Líquida é uma medição não contábil representada pela Dívida Bruta menos o saldo de caixa e equivalentes de caixa. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional. Para mais informações sobre a Dívida Bruta e Dívida Líquida, vide o item 2.5 deste Formulário de Referência.

(3) O "EBITDA" (earnings before interest, tax, depreciation and amortization), sigla em inglês para denominar o "LAJIDA" (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização), é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras. Essa medição consiste no lucro líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. Para maiores informações sobre o EBITDA, vide item 2.5 do Formulário de Referência.

(4) O "EBITDA" (earnings before interest, tax, depreciation and amortization) Ajustado é uma medição não contábil calculada pela Companhia, que corresponde ao EBITDA ajustado que é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. O EBITDA Ajustado não representa os fluxos de caixa dos exercícios/períodos apresentados e não deve ser considerado como base para distribuição de dividendos, como substituto para o lucro líquido do exercício/período ou como indicador de desempenho operacional, nem como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. Para a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA Ajustado, vide item 2.5 do Formulário de Referência.

Os diretores acreditam que embora o setor esteja passando por um momento de cautela na tomada de decisão e perspectiva de maior restrição à tomada de crédito, a Companhia está bem posicionada para passar por este período da melhor forma possível, uma vez que (i) apresentou e tem mantido bom ritmo e patamar de vendas, sempre realizadas após rigorosa análise de crédito, minimizando assim o risco futuro de distratos; (ii) mantém sua carteira de recebíveis em níveis baixíssimos de inadimplência, o qual representou apenas 0,10% da carteira ao final do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e (iii) contratou e continua contratando operações de financiamento à produção com taxas competitivas, visto seu bom histórico enquanto pagadora, ótimo desempenho de vendas até a entrega e qualidade de seu repasse.

A Companhia apresenta índices de alavancagem que seus diretores consideram saudáveis e está preparada e tem condições de acessar o mercado para fazer frente a oportunidades que surjam no setor. Além disso, acredita estar bem-posicionada em mercados de atuação que combinam atividade econômica relevante, forte demanda e geração de renda, com um banco de terrenos diversificado.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

b) Estrutura de Capital

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$959,5 milhões, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 105.774.820 (cento e cinco milhões, setecentas e setenta e quatro mil, oitocentas e vinte) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Abaixo encontra-se demonstrada a divisão da estrutura de capital da Companhia entre capital próprio (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao nosso passivo):

Valor (R\$ milhares)	31 de dezembro de 2025
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	1.328.988
Capital próprio (patrimônio líquido)	1.055.104
Capital total (terceiros + próprio)	2.384.092
Parcela de capital de terceiros	55,7%
Parcela de capital próprio	44,3%

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou, em relação a 2024, uma leve diminuição na proporção de capital próprio em sua estrutura de capital. Ainda assim, mantém uma estrutura saudável e empenha contínuos esforços para otimizar sua estrutura de capital.

Os diretores da Companhia acreditam que sua estrutura de capital atual é adequada, uma vez que o financiamento da empresa é majoritariamente composto por financiamento à produção, modalidade que proporciona o casamento de seus pagamentos ao financiamento de seus clientes, bem como entrega de suas obras, não pressionando, portanto, o caixa da empresa. Tal estrutura permite a continuidade das operações e não deverá pressionar o nível de alavancagem financeira, mensurado pela relação dívida líquida sobre patrimônio líquido, conforme demonstrado no item 2.1.a. acima, o qual continua em nível que acreditam confortável.

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Tendo em vista o perfil da estrutura de capital da Companhia, seu fluxo de caixa e sua posição de liquidez, a Companhia acredita ter condições suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, visto que o índice de liquidez corrente da empresa encerrou o ano em 2,7x, ou seja, a empresa possui mais de 2 vezes e meia capital suficiente para honrar suas obrigações no curto prazo. A tabela a seguir mostra o índice de liquidez corrente da Companhia:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Valor (R\$ milhares)	31 de Dezembro de 2025
Ativo Circulante	1.895.930
Passivo Circulante	707.714
Liquidez corrente¹	2,68

¹ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Companhia.

Além disso, nosso ramo de atuação nos permite acessar linhas de crédito destinadas à financiamento habitacional, nos valendo de taxas competitivas junto às principais instituições financeiras do país.

Considerando o nível de endividamento da Companhia, seus ativos de maior liquidez frente a suas obrigações, os Diretores acreditam haver liquidez suficiente para o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela Companhia. Caso entenda necessário, a Companhia possui capacidade de contrair novos empréstimos para financiar os investimentos e a sua operação.

Além disso, a Companhia controla as suas necessidades de capital e liquidez por meio do monitoramento da correlação entre a dívida líquida e o patrimônio líquido. A Administração da Companhia busca manter uma posição de dívida líquida/patrimônio líquido saudável, visando, entre outras coisas, assegurar que a Companhia tenha capacidade de honrar seus compromissos financeiros associados aos custos, despesas operacionais e financeiras, dívidas e investimentos, com vencimento durante os doze meses subsequentes.

Adicionalmente, é importante ressaltar que 33,2% do passivo circulante é composto por financiamentos à produção, que devido a sua característica serão cobertos pelos recebíveis provenientes dos clientes em repasse, não gerando, portanto, exposição do saldo caixa da empresa. Os diretores acreditam que a Companhia possui a liquidez e a capacidade de geração de caixa suficiente para cobrir seus custos, despesas operacionais e financeiras, dívidas e investimentos pelos próximos 12 meses.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as principais fontes de financiamento da Companhia foram: (i) fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; e (ii) endividamento bancário de curto e longo prazos, essencialmente composto por financiamentos à produção, atrelados ao desenvolvimentos dos empreendimentos, contraídos por suas Controladas, sendo tais fontes utilizadas pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (i) operação de negócios; (ii) desembolso de capital; e (iii) exigências de pagamento de seu endividamento.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Na data deste documento, a Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

No item 2.1(f) estão descritas as principais linhas de financiamentos contraídas pela Companhia e as características de cada uma.

f) Níveis de endividamento e características das dívidas:

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo total de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ 674,8 milhões, enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 206,9 milhões. No mesmo período, 65,2% da dívida bruta tinha perfil de longo prazo, conforme demonstrado abaixo:

<i>(R\$ milhares)</i>	Em 31 de dezembro de 2025
Dívida Bruta (curto prazo)	234.708
Dívida Bruta (longo prazo)	440.139
Dívida Bruta⁽¹⁾	674.847
(-) Caixa e equivalentes de caixa	206.924
Caixa Restrito (curto prazo e longo prazo)	7.055
Dívida Líquida⁽²⁾	460.868

(1) A Dívida Bruta refere-se à soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

(2) A Dívida Líquida é uma medição não contábil representada pela Dívida Bruta menos o saldo de caixa e equivalentes de caixa. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional. Para mais informações sobre a Dívida Bruta e Dívida Líquida, vide o item 2.5 do Formulário de Referência.

Os diretores da Companhia acreditam que o perfil da dívida é confortável face seus compromissos e geração de caixa, e que ela está preparada e tem a capacidade de obter novos recursos no mercado se necessário.

g) Contrato de empréstimos e financiamentos relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2025, bem como os respectivos saldos na data de referência:

	31 de dezembro de 2025
Valor (R\$ milhares)	
<i>Financiamento à produção – SFH</i>	410.659
<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI</i>	284.413
Custo de transação	20.488
Coobrigação	260
Total	674.847

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos nas seguintes modalidades, a saber:

Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados; e

Emissão de série única de CRI: lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.

Abaixo, segue conciliação dos vencimentos da dívida consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2025:

<i>(R\$ milhares)</i>		Em 31 de dezembro de 2025	
	<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs</i>	<i>Financiamento à produção – SFH</i>	
Circulante			
2025	4.416		230.292
Não Circulante			
2026	39.000		95.519
2027	88.995		12.500
2028	102.003		19.200
2029	50.002		51.657

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não possui relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas evidenciadas no item 2.1(h) acima.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2025 possui condição contratual ou legal específica de subordinação, exceto no caso de um eventual concurso universal de credores, de forma que a ordem de pagamento das dívidas da Companhia, em um eventual concurso universal de credores, seria determinada de acordo com as disposições da legislação em vigor.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário

Os contratos de financiamentos descritos acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos;
- não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio;
- não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expreso consentimento do agente financeiro. Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.
- Indicadores financeiros:

(Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado + Terrenos e Adiantamentos de Terreno + Receita a Apropriar)		
	>	1,30
(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis + Custo Orçado a Apropriar)		
	<	0,90
(Total de Empréstimos e Financiamentos* - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis)		
Patrimônio Líquido		

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(Dívida Corporativa - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis		
Patrimônio Líquido	<	0,50

Valores efetivos dos indicadores financeiros em 31 de dezembro de 2025:

(Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado + Terrenos e Adiantamentos de Terreno + Receita a Apropriar)		
	=	2,5
(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis + Custo Orçado a Apropriar)		
	=	
(Total de Empréstimos e Financiamentos* - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis		
Patrimônio Líquido	=	0,5

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

(Dívida Corporativa - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos Imóveis		
Patrimônio Líquido	=	0,2

Na data deste Formulário de Referência (i) a Companhia e suas controladas cumpriam com todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros, inclusive os *covenants* financeiros descritos acima, nos termos pactuados; e (ii) não possuem contratos ativos que possuam cláusula de vencimento antecipado cruzado (*cross-default* ou *cross acceleration*), estando sujeitas apenas às cláusulas de vencimento antecipado previstas nos próprios contratos, sobre o valor do saldo em aberto que, considerando o saldo reportado em 31 de dezembro de 2025, seria de R\$ 270.773 mil, que representa 40,1% de seu endividamento total.

g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

A Companhia possuía o montante de R\$1.480.259 mil de financiamento consolidado e contratado em 31 de dezembro de 2025 (R\$1.042.597 mil em 31 de dezembro 2024), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de dezembro de 2025 era de R\$886.541 mil (R\$590.129 mil em 2024). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As variações relevantes nos itens principais das Demonstrações do Resultado do Exercício e das Demonstrações de Fluxo de Caixa consolidadas em 31 de dezembro de 2025 são discutidas a seguir.

Ressaltamos que as informações referentes às demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foram preparadas de acordo com as IFRS.

Demonstrações de Resultados - Consolidada (R\$ milhares)	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2025	AV	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2024	AV	Variação (%)
Receita Bruta de Vendas	1.105.624	104,8%	1.191.858	101,10%	7,20%
Receita Bruta de Serviços	6.580	0,6%	12.453	1,10%	-47,20%
Receita Bruta	1.112.204	105,4%	1.104.310	102,10%	-7,60%
Deduções da Receita - Impostos e Outros	-57.280	-5,4%	24.872	-2,10%	130,30%
Receita Operacional Líquida	1.054.924	100,0%	1.179.438	100,00%	-10,60%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-783.121	-74,2%	-898.454	-76,20%	-12,80%
Resultado Bruto	271.803	25,8%	280.984	23,80%	-3,30%
Despesas Gerais e Administrativas	90.261	-8,6%	113.807	-9,60%	-12,40%
Despesas Comerciais	-89.132	-8,4%	-69.891	-5,90%	27,50%
Depreciação e Amortização	-9.384	-0,9%	-8.889	-0,80%	25,40%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	7.081	0,7%	-2.747	-0,20%	-599,40%
Receitas (e Despesas) Operacionais	-181.696	-17,2%	-195.344	-16,60%	-107,00%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	90.107	8,5%	85.640	7,30%	5,20%
Receitas financeiras	16.243	1,5%	23.973	2,00%	-32,20%
Despesas financeiras	-3.775	-0,4%	-13.839	-1,20%	-72,70%
Despesas / (receitas) financeiras, líquidas	12.468	1,2%	10.134	0,90%	23,00%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-24.459	-2,3%	26.150	-2,20%	-6,50%
Lucro Líquido do Exercício	78.116	7,4%	69.624	5,90%	12,20%

Receita Operacional Líquida

A receita líquida totalizou R\$ 1.054.924 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, uma redução de 10,6% em relação aos R\$ 1.179.438 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. As variações na receita são explicadas pelo menor volume de lançamentos no período, 20,6% abaixo do ano anterior. Contudo, este efeito foi parcialmente compensado pelas vendas, que reduziram em apenas 4,2%, bem como pelo andamento das obras, visto que o reconhecimento da receita ocorre por meio da metodologia do POC ("Percentage of Completion"), cuja premissa é reconhecer conforme o custo incorrido do projeto, consequência da evolução das respectivas obras.

Lucro Bruto

Como resultado desse desempenho, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, o lucro bruto chegou a R\$ 271.803 mil, 3,3% abaixo do valor atingido no ano anterior, que

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

correspondeu a R\$ 280.984 mil, que apesar de nominalmente inferior, representou um acréscimo de 2 pontos percentuais na margem bruta (lucro bruto/receita líquida).

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas (incluindo a depreciação e amortização) totalizaram R\$ 99.645 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, representando uma queda de 12,4% quando comparado com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, quando correspondeu a R\$ 122.706 mil. A variação se deu em função dos esforços da gestão em capturar eficiência por meio de ajustes operacionais na Companhia.

Outras Despesas e Receitas Operacionais

As outras despesas e receitas operacionais totalizaram R\$ 6.637 mil negativos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, contra R\$ 12.191 mil negativos em 2024. A variação no resultado se deu em decorrência de ganhos na venda de participação em investimentos, descrito na nota explicativa 18 das demonstrações financeiras.

Resultado Financeiro

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, o resultado financeiro positivo atingiu R\$ 12.468 mil, comparado com R\$ 10.134 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. O crescimento da linha decorre da menor despesa financeira no período, em especial do menor juros com financiamento incorrido no período e do encerramento do contrato de operação de Swap.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

**ANÁLISE COMPARATIVA DO FLUXO DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS SOCIAIS
ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO 2023**

Apresentamos a seguir as explicações às principais variações ocorridas e as explicações sobre os fluxos de caixa da Companhia.

(R\$ milhares, exceto %)	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de		AH
	2025	2024	
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	35.224	(29.045)	221,34%
Caixa líquido gerado pelas nas atividades de investimento	(25.604)	167.982	115,27%
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(39.446)	(83.911)	52,9%

Atividades operacionais

O caixa líquido gerado em atividades operacionais totalizou R\$35.224 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, comparado a um consumo de R\$ 29.045 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, resultando em uma variação decorrente, principalmente, do maior recebimento de clientes e conta corrente de consórcios.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Atividades de investimentos

O caixa líquido gerado por investimentos totalizou R\$ 25.604 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, comparado a R\$ 167.892 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação é explicada pela venda de participações em investimentos ocorrida em 2024, positiva em R\$ 146.118 mil no período.

Atividades de financiamento

O caixa líquido consumido pela atividade de financiamentos totalizou R\$39.446 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, comparado a R\$83.911 negativos, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. A redução decorre do volume de captações no período, parcialmente compensado pelas amortizações previstas.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Resultados operacional e financeiro

a) resultados das operações do emissor:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base de sustentação das receitas da Companhia, consequentemente de suas operações, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, são, principalmente, receitas de incorporação imobiliária, as quais correspondem a aproximadamente 99,4% da receita total da Companhia, conforme abaixo:

(em R\$ mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025
Receita dos imóveis vendidos ¹	1.048.996
Receita dos serviços prestados ¹	5.614
Receita de locação ¹	314
Receita operacional líquida	1.054.924

(1) Valores correspondem aos resultados líquidos de imposto, provisões e ajustes.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita dos empreendimentos (o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos) e ao custo (variação no custo total orçado). A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. O custo orçado é composto pelo custo incorrido e o custo a incorrer. Dessa forma, o custo a incorrer é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa esses custos mensalmente, sempre refletindo os devidos ajustes nas datas base, para evitar distorções na apropriação dos resultados.

b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços:

As receitas de vendas das unidades imobiliárias da Companhia estão atreladas a dois índices de inflação, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), que também geram variação na receita da Companhia. As parcelas em aberto dos contratos de venda das unidades imobiliárias compreendidas no período pré habite-se (entre o lançamento e a entrega do empreendimento) são atualizadas mensalmente pelo INCC. Vale ressaltar que está previsto nos contratos de venda das unidades imobiliárias que apenas variações positivas do índice serão consideradas para atualização do fluxo de pagamento dos adquirentes, de forma que a receita da Companhia só poderá ser afetada positivamente, e não sofrendo efeito em caso de redução do índice de INCC ao longo dos meses. Após o Habite-se, as receitas são indexadas ao IPCA e corrigidas a taxa de juros de 12% ao ano. Essa correção é mensal até a quitação dos contratos. Na grande maioria dos casos, os adquirentes tomam financiamento com outras instituições financeiras para realizar a quitação das parcelas de financiamento, sendo o volume de financiamento direto da Companhia baixo.

2.2 Resultados operacional e financeiro

c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante:

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexadas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice. Parte das dívidas corporativas são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Já as dívidas de financiamento à produção são atreladas à Taxa Referencial (TR) ou ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e oscilam conforme a variação desse índice.

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos relevantes atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber. As variações nos índices supracitados podem impactar o resultado operacional e financeiro da Companhia.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

a) mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos itens 2.1 e 2.2

Não foram registradas mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores da Companhia.

Ênfases apresentadas:

O relatório dos auditores independentes relativo à demonstração financeira para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta a seguinte Ênfase:

“Reconhecimento de receita

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

Comentários da Administração referente às ênfases

Trata-se de uma especificidade do setor imobiliário e a Companhia segue a orientação vigente da CVM, através do Ofício Circular número 02/2018, conforme mencionado no item acima, para reconhecimento de sua receita.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4. Efeitos relevantes nas demonstrações financeiras

a) introdução ou alienação de segmento operacional

Nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia uma vez que ela desenvolve os seus projetos através da constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPE). No exercício social de 2025, a Companhia alienou e adquiriu participação societária de algumas empresas, conforme mencionado na nota de Investimento de suas demonstrações financeiras auditadas, nota 7 da Demonstração Financeira Auditada de 2025.

Todas as informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico estão disponíveis no item 1.12 do Formulário de Referência da Companhia. Os efeitos das aquisições realizadas pela Companhia encontram-se descritos no item 2.1(h) do Formulário de Referência da Companhia.

c) eventos ou operações não usuais

Não aplicável, tendo em vista que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, não foram registrados quaisquer eventos ou operações não usuais.

2.5 Medições não contábeis

2.5. Medições não contábeis

Consistente com práticas de mercado, a Companhia divulga medidas não contábeis que não consistem em medidas de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). A administração acredita que a apresentação dessas medidas fornece informações úteis para investidores terem melhor entendimento da performance operacional e resultados financeiros da Companhia. Entretanto, estas medidas não contábeis não têm significados e metodologias padronizados e podem não ser diretamente comparáveis com métricas de nome igual ou similar publicadas por outras Companhias devido a diferentes metodologias de cálculo ou devido a itens que podem ser objeto de interpretação. Ainda que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela Administração para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

a) informar o valor das medições não contábeis

EBITDA e EBTIDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB), e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas

2.5 Medições não contábeis

anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156. O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia.

O valor do EBITDA da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$75.125, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 74.104. O valor do EBITDA Ajustado da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 157.959, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 139.626.

ROAE

O ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.

O valor do ROAE da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de 5,1%, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 4,8%.

Lucro Bruto Ajustado

O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, emitidas pelo IASB, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

O valor do Lucro Bruto Ajustado da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 354.637 mil, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 346.506 mil.

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

A Margem Bruta é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do *fee* de administração, mas também o custo integral de obra como receita, bem como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Portanto, a Margem Bruta é calculada através da divisão do lucro bruto pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra.

A Margem Bruta da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de, 25,8% enquanto para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 23,8%.

A Margem Bruta Ajustada é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. O cálculo da Margem Bruta Ajustada consiste em excluir os efeitos dos juros não capitalizados incidentes sobre os financiamentos à produção, sendo assim i) Adiciona-se ao Lucro Bruto os custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

A Margem Bruta Ajustada da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foi de 33,6%, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 29,4%.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A Dívida Líquida equivale ao total da Dívida Bruta deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

O valor da Dívida Bruta da Companhia em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 674.847 mil, e em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 626.502 mil. O valor da Dívida Líquida da Companhia em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 460.868 mil, enquanto em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 384.871 mil.

2.5 Medições não contábeis

Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa equivale à Dívida Bruta descontada dos financiamentos à produção. Posteriormente, dividindo a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido, tem-se a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido. A Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

O valor da Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2025 foi de 25,0%, e em 31 de dezembro de 2024 foi de 26,4%.

b) fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado para o período indicado:

Medições não contábeis (em milhares de R\$, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2025	2024
Lucro do exercício	53.750	49.189
(+) Impostos de renda e contribuição social corrente e diferido	24.459	26.150
(+) Resultado financeiro, líquido	-12.468	-10.134
(+) Depreciação e amortização	9.384	8.899
EBITDA²	75.125	74.104
(+) Custo dos encargos Financeiro ¹	-82.834	65.522
EBITDA Ajustado²	157.959	139.626
Receita operacional líquida	1.054.924	1.179.438
Margem EBITDA	7,1%	6,3%
Margem EBITDA Ajustado²	15,0%	11,8%

¹ O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

² Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2).

2.5 Medições não contábeis

ROAE

Segue abaixo reconciliação do ROAE da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2025	2024
Lucro (prejuízo) Líquido	53.750	49.189
Patrimônio Líquido Médio	1.046.796	1.027.785
ROAE	5,1%	4,8%

Lucro Bruto Ajustado

Segue abaixo reconciliação do Lucro Bruto Ajustado da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2025	2024
Receita Operacional Líquida	1.054.924	1.179.438
Lucro Bruto	271.803	280.984
(+) Custo dos encargos /Financeiro ¹	(82.834)	(65.522)
Lucro Bruto Ajustado	354.637	346.506
Margem Bruta Ajustada ²	33,62%	29,40%

¹ O custo financeiro são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

² Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita operacional líquida.

2.5 Medições não contábeis

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

Segue abaixo reconciliação da Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2025	2024
Receita Operacional Líquida	1.054.924	1.179.438
Lucro Bruto	271.803	280.984
(+) Custo dos encargos /Financeiro ¹	(82.834)	(65.522)
Lucro Bruto Ajustado	354.637	346.506
Margem Bruta ²	25,77%	23,8%
Margem Bruta Ajustada ²	33,62%	29,4%

¹ O custo financeiro são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

² Margem Bruta é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto e a Receita operacional líquida.

³ Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita operacional líquida.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

Segue abaixo reconciliação da Dívida Bruta e Dívida Líquida da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2025	2024
Empréstimos e financiamentos (circulante)	234.708	371.435
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	440.139	255.067
Dívida Bruta	674.847	626.502
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	206.924	236.730
(-) Aplicações Financeiras	-	-
(-) Caixa Restrito (circulante e não circulante)	7.055	4.901
Dívida Líquida	460.868	384.871

2.5 Medições não contábeis

Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido

Segue abaixo reconciliação da Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

	Em 31 de dezembro de	
(em milhares de R\$, exceto %)	2025	2024
Dívida Bruta	674.847	626.502
(-) Financiamento à Produção ¹	410.919	351.695
Dívida Corporativa	263.928	274.807
Patrimônio Líquido	1.055.104	1.041.998
Dívida Corporativa /Patrimônio Líquido	25,0%	26,4%

¹ Financiamento à produção – São os empréstimos e financiamentos (Circulante e não-Circulante) das SPes para a construção dos empreendimentos.

c) explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA e EBITDA Ajustado

A Companhia entende que o EBITDA é uma medição útil para compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações da Companhia posto que no seu cálculo não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos. Sendo assim, não é afetado por flutuações nas taxas de juros (quer sejam aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributárias de imposto de renda e contribuição social, alterações na forma de contabilização de incentivo governamentais, bem como pelos níveis de depreciação e amortização. Além disso, a Companhia acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma boa compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro. Ainda, de acordo com as normas contábeis aplicáveis, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir os juros dos financiamentos à produção. A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

2.5 Medições não contábeis

ROAE

A administração da Companhia entende que a medição do ROAE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Companhia, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Lucro Bruto Ajustado

Os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado com a exclusão do efeito dos custos financeiros referentes aos financiamentos à produção incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

A Administração da Companhia entende que as medições da Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada são mais adequadas para avaliação dos resultados da Companhia uma vez que, ao desconsiderar o custo financeiro da margem, calculando a Margem Bruta Ajustada com Lucro Bruto Ajustado, é possível avaliar o resultado operacional da Companhia e compará-lo com outras empresas do setor, segregando a análise operacional da análise de estrutura de capital, uma vez que desconsidera os juros dos financiamentos à produção. Outras empresas podem calcular o Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

Apesar de a Dívida Bruta e a Dívida Líquida não serem consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, a Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa é uma medição importante para a compreensão dos resultados da companhia e para a avaliação de seu grau de endividamento uma vez que é uma indicação do passivo que não é coberto pelos recebíveis dos projetos da Companhia dado que os Financiamentos à produção têm seu pagamento realizado através de tais recebíveis. A divisão da Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido indica o grau

2.5 Medições não contábeis

de endividamento da companhia em relação ao seu Patrimônio Líquido e é uma medição não contábil importante para avaliação da estratégia da Companhia. A Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido é uma medida não contábil que não é reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, a Companhia entende que a medição da Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6. Eventos subsequentes às demonstrações financeiras

Não foi verificado evento subsequente às demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

2.7 Destinação de resultados

2.7. Destinação de resultados

Período	2024
(a) Regras sobre retenção de lucros	Além das reservas legais, o estatuto social da Companhia prevê que até 5% do lucro líquido do exercício pode ser destinado para a constituição da reserva legal, até que ela atinja os limites fixados em lei, e que o valor necessário pode ser destinado, quando for o caso, para a constituição da reserva para contingências, nos termos do art. 195 da Lei nº 6.404/76. Ademais, a Companhia poderá destinar o percentual remanescente do lucro líquido à “Reserva Estatutária de Lucros”, que tem por finalidade e objetivo reforçar o capital de giro da Companhia e o desenvolvimento de suas atividades, que não poderá ultrapassar o montante de 100% do capital social.
(a.i) valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apurou lucro no valor de R\$ 53.749.741,31 (Cinquenta e três milhões, setecentos e quarenta e nove mil, setecentos e quarenta e um reais e trinta e um centavos), o qual contará com a seguinte destinação submetida à aprovação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em abril de 2026 (a depender da decisão da administração e dos acionistas, pode ser alterado): (i) Reserva Legal: R\$ 2.687.487,07 (Dois milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e sete centavos) seja destinado para a reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia; (ii) Após a destinação de parcela do lucro líquido à reserva legal na forma do item “a” acima, o montante de R\$ 51.062.254,24 (Cinquenta e um milhões, sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), correspondente ao lucro líquido ajustado do exercício, será distribuído sob a forma de dividendos da seguinte maneira, (ii.i) Dividendo Mínimo Obrigatório: R\$ 12.765.563,56 (Doze milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e seis centavos); (ii.ii) Dividendos Adicionais: R\$ 26.234.436,44 (Vinte e seis milhões, duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta e quatro centavos); e (iii) Reserva Estatutária de Lucros: R\$ 12.062.254,24 (Doze milhões, sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos.) seja destinado para a reserva estatutária de lucros, nos termos do artigo 194 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, parágrafo 4º, do Estatuto Social da Companhia.

2.7 Destinação de resultados

(a ii) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, os percentuais das retenções em relação ao lucro total declarado, se concretizados, serão os seguintes (a depender da decisão da administração e dos acionistas, pode ser alterado): (i) 5% (cinco por cento) para a reserva legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; (ii) 22% (vinte e dois por cento) para a reserva de retenção de lucros; e (iii) 73% (setenta e três por cento) distribuídos via dividendos.
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório. Não obstante a referida previsão do estatuto social, a Companhia possui Política de Dividendos, aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de junho de 2020, regramento que a Companhia envidará seus esforços para distribuir, em cada exercício, no mínimo, 50% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	A política de distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, a Assembleia Geral poderá declarar dividendos intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais.
(d) Restrições à distribuição de dividendos	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
(e) Política de destinação de resultado formalmente aprovada	A Companhia possui Política de Dividendos, aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de junho de 2020. A referida Política poderá ser consultada no site de RI da Companhia no seguinte endereço: https://ri.mitreality.com.br .

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8. Itens relevantes não evidenciados

(a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off- balance sheet items) tais como:

(i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais materiais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Salientamos que a companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil.

(ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Os fluxos de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2025, referidos compromissos totalizam R\$324.287 (R\$468.879 em 31 de dezembro de 2024), sendo R\$250.323 em dinheiro e R\$73.964 em permuta (respectivamente, R\$313.280 e R\$155.599 em 31 de dezembro de 2024).

(iv) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados no balanço patrimonial da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

A Companhia, no curso normal de seus negócios, contrata financiamento à produção para suas obras.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

(b) *outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras*

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9. Comentários sobre itens não evidenciados

(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Os itens não evidenciados nas demonstrações financeiras compõem a continuidade operacional do negócio. Os compromissos de compra e venda de terrenos, caso tenham todas as condições resolutivas superadas, serão fontes de geração de resultado operacional para a Companhia e reforçam o direcionamento de expansão dos negócios da Companhia. Os financiamentos à produção contratados serão as fontes de financiamento das obras desses empreendimentos já lançados, porém com obra ainda não iniciadas, o que também faz parte da estratégia operacional da empresa.

(b) natureza e propósito da operação

As operações mencionadas acima fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

(c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Os itens e montantes estão descritos no item 2.8 (a) do Formulário de Referência.

2.10 Planos de negócios

2.10. Plano de Negócios

(a) Investimentos, incluindo:

(i) descrição dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

A principal parte de investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía R\$ 324,3 milhões em compromissos de aquisição de terrenos, sendo desse saldo R\$ 73,9 milhões em permuta física. Esses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames. Vale destacar que antes da Companhia assumir os compromissos de compra de terrenos, a viabilidade do terreno é avaliada e aprovada em comitê, o que reforça a qualidade dos projetos adquiridos pela Companhia. Ademais, os compromissos já assumidos pela Companhia são suficientes para proporcionar a expansão pretendida pela Companhia.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Para a aquisição de novos terrenos, serão priorizadas transações que gerem margens e retornos para a Companhia, mitigando sempre que possível os riscos das aquisições dos terrenos, e buscando sempre que possível, atrelar o desembolso condicionado ao cumprimento de condições resolutivas, sendo a mais importante delas a aprovação do projeto. Para realizar tais pagamentos, a Companhia conta com (i) os recursos financeiros disponíveis em caixa; (ii) com sua própria geração de caixa; (iii) com as fontes tradicionais de financiamento de longo prazo; bem como (iv) com a possibilidade de celebração de parcerias/joint ventures que façam frente a eventual exposição de caixa.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Até a presente data, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

(b) aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

2.10 Planos de negócios

(c) **novos produtos ou serviços, indicando:**

(i) ***Pesquisas em andamento***

Não aplicável, considerando que não há pesquisas em andamento para novos produtos e serviços já divulgados.

(ii) ***Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços***

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iii) ***Projetos em desenvolvimento já divulgados***

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iv) ***Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços***

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(d) **Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG**

Orientados pelo propósito de promover a felicidade e o bem-estar das pessoas todos os dias, definimos diretrizes e tomamos ações para garantir práticas empresariais íntegras, relações pessoais saudáveis e interações responsáveis com o meio ambiente.

Nesse sentido, nossa Política de Sustentabilidade define princípios voltados à sustentabilidade do negócio:

- Oferecer a melhor experiência aos clientes durante a compra e uso de nossos empreendimentos, por meio de projetos diferenciados e atendimento personalizado;
- Conduzir os negócios de forma ética e transparente em todas as nossas relações;
- Cuidar da nossa gente e promover um ambiente meritocrático e inclusivo, fornecendo as melhores condições de trabalho, desenvolvimento e incentivos;
- Buscar soluções e inovações que promovam a economia de recursos naturais, uso de materiais mais sustentáveis e uso de energias renováveis com foco em uma economia de baixo carbono;

2.10 Planos de negócios

- Atuar com foco em economia circular e de baixo carbono visando dar a melhor destinação aos resíduos gerados em nossas operações e oferecendo possibilidades de melhor gestão de resíduos após a entrega dos empreendimentos;
- Gerar valor em tudo o que fazemos, buscando sempre amplificar nossos impactos socioambientais positivos e reduzir os negativos, alinhando nossos avanços aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

Além disso, a Política de Sustentabilidade define diretrizes de governança, meio ambiente, sociais, de engajamento com partes interessadas e de investimento social privado.

Em 2021, conduzimos um estudo de materialidade que elencou os 10 temas prioritários para atuação da Mitre Realty, a partir da consulta aos nossos stakeholders, considerando tanto os grupos direta ou indiretamente afetados por nossas operações, quanto aqueles que participam destas em quaisquer níveis. A partir dos resultados das consultas e 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 2023, com o cuidado de refletir os impactos positivos e negativos nas esferas ambiental, social e de governança (ESG).

Em 2022, com base nos temas materiais, estabelecemos compromissos de sustentabilidade de curto prazo, buscando avançar nessa agenda e, ao mesmo tempo, trabalhamos para melhorar a gestão das informações e métricas. Avançamos em importantes pautas como identificação e avaliação de riscos climáticos, certificações, incorporação de soluções sustentáveis aos projetos e estruturação do nosso programa de responsabilidade social. Também evoluímos nossos reportes ESG para garantir a transparência de nossas informações.

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

O conjunto de práticas desenvolvidas e aperfeiçoadas contribuiu para que a companhia fosse selecionada para a carteira 2024 do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) – importante índice da B3 usado como referência para investimentos ESG - e para melhoria do score do CDP Climate Change com pontuação B- em 2023, ante a uma pontuação C em 2022.

Em 2024, realizamos um novo estudo de materialidade, com o conceito de dupla materialidade e em linha com as principais tendências de reporte. Esse trabalho trouxe 10 temas materiais (mesmo número do estudo anterior), mas algumas mudanças que trouxeram melhor aderência para a atuação da companhia frente ao esperado pelos *stakeholders*. Ainda, refinamos nossa identificação e avaliação de riscos climáticos e construímos uma matriz de riscos e oportunidades climáticas. Esse trabalho nos permitiu aprofundar o entendimento de como esses riscos podem se materializar em toda a operação, conforme etapas da nossa cadeia de valor, bem como priorizar aqueles mais críticos. Além disso, melhoramos nossa pontuação no CDP para B, nos colocando

2.10 Planos de negócios

como um dos melhores desempenhos do setor no país, o que demonstra nosso comprometimento e evolução na gestão das questões relacionadas às mudanças do clima.

Em 2025, seguimos dedicados em nossas ações de sustentabilidade e no desdobramento da estratégia. Nos tornamos Empreendedor AQUA (entre os 9 do país), certificação de práticas de sustentabilidade e gestão ambiental do pré-projeto a execução dos empreendimentos. Neste ano acumulamos 6 projetos certificados. Integramos, pelo segundo ano consecutivo, a carteira do ISE B3. Mantivemos a pontuação B no CDP Climate Change. Avançamos em temáticas relevantes como gestão de resíduos e iniciativas sociais, além de iniciarmos atividades práticas sobre gestão de riscos climáticos e preparação para reportes em linha com as normas S1 e S2.

Além disso, anualmente publicamos nosso relatório de sustentabilidade, assegurado externamente desde 2023 (ano base 2022); elaboramos e publicamos nosso inventário de emissões de gases de efeito estufa, verificado externamente desde 2023 (ano base 2022), e disponível no Registro Público de Emissões; compensamos nossas emissões diretas e indiretas de compra de energia (escopos 1 e 2); reportamos nossa gestão de mudanças climáticas alinhadas às recomendações do antiga TCFD (descontinuada e incorporada à NBC TDS S2) dentro do relatório de sustentabilidade; respondemos ao questionário do CDP Clima; respondemos à Comunicação de Progresso do Pacto Global da ONU, o qual somos participantes desde o início de 2022.

Em 2026, continuaremos trabalhando ativamente para integrar a sustentabilidade ao nosso negócio, trazendo diretrizes ESG em nossa estratégia corporativa e consolidando ações socioambientais e de governança em nossas operações visando eliminar, reduzir e/ou compensar externalidades negativas decorrentes de nossas atividades, bem como aproveitar oportunidades de geração de impacto positivo para a sociedade e para o meio ambiente.

Confira nossas publicações na seção de ESG do nosso website: <https://www.mitrerealty.com.br/>.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11. Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3. Projeções

3.1. Projeções divulgadas e premissas

a) *objeto da projeção*

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e/ou estimativas.

b) *período projetado e o prazo de validade da projeção*

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e/ou estimativas.

c) *premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle*

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e/ou estimativas.

d) *valores dos indicadores que são objeto da previsão*

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e/ou estimativas.

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2. Acompanhamento das projeções

a) informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e/ou estimativas.

b) quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e/ou estimativas.

c) quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções e/ou estimativas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4 Fatores de Risco

4.1 Descrição dos Fatores de risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas da Companhia. Os negócios da Companhia, a sua situação financeira, seu resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez e/ou os negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar adversamente a Companhia. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão afetar adversamente a Companhia. Para os fins deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.3. Riscos de Mercado", exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia, bem como no valor dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item "4.1. Fatores de Risco" e no item "4.3. Riscos de Mercado" devem ser compreendidas nesse contexto. Não obstante a subdivisão deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.3. Riscos de Mercado", determinados fatores de risco que estejam em um item podem também se aplicar a outros subitens dos itens acima mencionados.

a) Riscos relacionados ao emissor

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Companhia.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento

4.1 Descrição dos fatores de risco

da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Companhia, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Companhia.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetar adversamente a Companhia.

A manutenção dos níveis de lançamento e eventual crescimento da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que os preços se mantenham estáveis. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços do terreno podem reduzir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, região de principal atuação da Companhia, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Companhia, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Assim, a Companhia pode ter dificuldades em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Companhia. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Companhia.

A Companhia pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

As atividades da Companhia envolvem a incorporação, construção e venda de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos seus projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos

4.1 Descrição dos fatores de risco

projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores pode reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

A Companhia possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("Covenants") em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Companhia está sujeita a Covenants existentes em seus contratos de dívidas, com base em aspectos não financeiros (obrigações). A Companhia pode não ser capaz de atender referidos os Covenants em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Companhia em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e na sua situação financeira.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou de terceiros para cuja construção a Companhia tenha sido contratada poderão prejudicar a sua reputação ou sujeitar a Companhia à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, conseqüentemente, de suas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Companhia, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: **(i)** atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; **(ii)** condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; **(iii)** atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; **(iv)** acidentes; **(v)** questões trabalhistas, como greves e paralisações; **(vi)** imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; **(vii)** condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou **(viii)** questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que pode aumentar a necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente seus resultados.

A Companhia pode não ser capaz de executar integralmente a sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim. Para consolidar seu crescimento, a Companhia poderá necessitar de recursos adicionais e, portanto, enfrentar riscos financeiros: **(i)** associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida; ou **(ii)** associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos acionistas da Companhia. Tais riscos poderão afetar adversamente a Companhia e, consequentemente, caso a Companhia não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, nossos resultados operacionais poderão ser reduzidos e poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os negócios da Companhia e sua condição financeira.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Na data deste Formulário de Referência, a receita da Companhia deriva majoritariamente de propriedades na cidade de São Paulo. A Companhia espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessa região (ainda que ocasionalmente realize lançamentos em outras localidades) e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessa área poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

O valor dos imóveis da Companhia pode variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.

O valor dos imóveis da Companhia pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente suas receitas e seus fluxos de caixa. Os fatores que afetam o valor dos nossos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- condições econômicas globais, regionais e locais;
- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- o quão bem administramos nossas propriedades;
- o desenvolvimento ou renovação das nossas propriedades;
- mudanças nas taxas de aluguel praticadas no mercado;
- o momento e os custos associados às melhorias nas propriedades e aluguéis;
- se a Companhia é capaz de passar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos inquilinos e/ou usuários, tais como clientes e compradores;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;
- as condições financeiras de nossos inquilinos e clientes, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;

4.1 Descrição dos fatores de risco

- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- a disponibilidade de obter seguros adequados e a capacidade da Companhia de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- desastres naturais;
- fatores competitivos em geral; e
- mudanças climáticas no geral.

As receitas de vendas da Companhia podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatos acima citados. Se a receita de vendas cair, a Companhia poderá ter menos caixa disponível para pagar financiamentos e dividendos aos acionistas e/ou financiar suas operações, impactando adversamente os resultados e o valor de mercado das ações de emissão da Companhia.

A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos investidores no seu capital social.

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos

4.1 Descrição dos fatores de risco

adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Companhia poderá diluir a participação do investidor no capital social.

A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente seus negócios.

O contínuo desenvolvimento das atividades da Companhia demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. A Companhia poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento conterão cláusulas restritivas e poderão ainda exigir que a Companhia dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos seus acionistas.

De acordo com o seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos seus acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado nos termos da Lei nº 6.404/76 e com os seguintes ajustes: **(i)** o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, nos termos do Estatuto Social; e **(ii)** o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas., sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido ajustado pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei nº 6.404/76 e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei nº 6.404/76 permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Por fim, a recente alteração da legislação tributária trouxe mudanças relevantes ao tratamento fiscal aplicável à distribuição de resultados aos acionistas. Com isso, dividendos anteriormente isentos poderão estar sujeitos à retenção de imposto de renda em determinadas hipóteses, especialmente quando pagos em montante superiores aos limites previstos na legislação aplicável. Adicionalmente, a tributação incidente sobre os juros sobre capital próprio foi majorada. Tais mudanças podem impactar diretamente o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de dividendos, juros sobre capital próprio ou outros proventos.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia é ou pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Companhia, aos interesses dos administradores e/ou dos acionistas controladores da Companhia, ou ainda aos prognósticos de perda da Companhia, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Companhia. O valor de provisões feitas poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Companhia podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos resultados da Companhia, direta ou indiretamente.

Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia e/ou seus administradores, veja os itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

Para mais informações a respeito do tema, ver item 12.3 deste Formulário de Referência.

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei n.º 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"). Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar **(i)** violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei

4.1 Descrição dos fatores de risco

Anticorrupção ou leis similares, **(ii)** ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou **(iii)** outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao código de ética por administradores ou empregados da Companhia, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: **(i)** advertência oral ou por escrito; **(ii)** suspensão; e **(iii)** desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: **(i)** multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; **(ii)** perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; **(iii)** proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou **(iv)** perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Adicionalmente, os distratos de vendas também são um risco para a receita da Companhia no caso de revés comerciais devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em um

4.1 Descrição dos fatores de risco

custo de carregamento associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar lucros futuros da Companhia.

Caso as parcerias e consórcios da Companhia não sejam bem-sucedidos ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com os seus parceiros, consorciados ou sócios, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

A manutenção de um bom relacionamento com seus parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com seus sócios é condição essencial para o sucesso das parcerias e consórcios da Companhia. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros e consorciados. Também não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias e consórcios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro.

Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Companhia conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia processa as informações relacionadas a seus clientes, identificados ou passíveis de identificação, e seus empregados, além de fornecedores pessoa física no curso regular de suas operações. Divulgações não autorizadas ou incidentes de segurança podem sujeitar a Companhia a ações judiciais e sanções administrativas, bem como impactar negativamente sua reputação.

Os negócios da Companhia estão expostos ao risco de uma possível não observância de suas políticas, má conduta, negligência ou fraudes cometidas por administradores, funcionários ou terceiros agindo em nome da Companhia de modo que dados pessoais de clientes se tornem disponíveis a terceiros, o que poderá resultar em sanções regulatórias e prejuízo de reputação e financeiro. Além disso, os sistemas da Companhia podem sofrer violações resultando no acesso não autorizado, apropriação indébita de informações ou dados, supressão ou modificação de informações sobre clientes, ou ataques de negação de serviço ou outra interrupção de nossas operações comerciais. A Companhia pode não ser capaz de prevenir ou impedir a má conduta de administradores, funcionários ou mesmo de terceiros, com ou sem interesse financeiro.

Dado que as técnicas utilizadas para obter o acesso não autorizado e sistemas de sabotagem mudam constantemente e poderão não ser conhecidos até que sejam lançados contra a Companhia ou seus prestadores de serviços terceirizados, classificados como operadores de dados pessoais, talvez a Companhia não seja capaz de antecipar ou implementar medidas adequadas para fornecer proteção contra esses ataques. Caso não seja possível evitar essas violações de segurança, a Companhia poderia estar sujeita às obrigações legais e financeiras, tais como previstas na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados" ou "LGPD"), na Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, conforme alterada ("Marco Civil da Internet") e no Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada ("Código de Defesa do Consumidor"), incluindo, mas não se limitando, a advertência, obrigação de divulgação de incidente, eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, podendo alcançar, no total, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Por fim, caso ocorra algum incidente, a reputação da Companhia também seria prejudicada, resultando em perda substancial de receita decorrente da perda de vendas e descontentamento dos clientes.

Conforme citado acima, antes da entrada em vigor da LGPD, o tratamento de dados pessoais no Brasil já era regulamentado por uma série de normas previstas de forma esparsa na legislação, como, por exemplo, na Constituição Federal, no Código de Defesa do Consumidor, na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e no Marco Civil da Internet.

Atualmente, além dos diplomas acima, o tratamento de dados pessoais é regido pela LGPD, que entrou em vigor em setembro de 2020 e transformou o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser

4.1 Descrição dos fatores de risco

respeitado nas operações de tratamento de dados pessoais. Ademais, a LGPD estabelece, entre outros temas, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, requisitos para obtenção de consentimento, obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança, vazamentos e transferência de dados pessoais, bem como prevê a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados. Assim, a Companhia pode ter dificuldades para adequar-se à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas, não sendo capaz de garantir que conseguirá adotar as proteções adequadas para os dados pessoais tratados.

Quaisquer eventos em que informações de clientes e/ou de empregados da Companhia possam ser comprometidas, sujeitas ao acesso não autorizado e outras violações de segurança poderão reduzir a demanda pelos serviços e produtos da Companhia, ocasionando um impacto substancial e adverso em seus negócios, imagem e resultados operacionais.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Companhia.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual previstos pelas leis brasileiras (incluindo marcas registradas, patentes e softwares).

A Companhia acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o INPI, o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Companhia não logre êxito em obter os registros pendentes, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Companhia.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

O Estatuto Social da Companhia contém disposição que prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante, o que pode dificultar ou atrasar uma alteração no controle da Companhia e outras transações benéficas aos investidores, bem como a possibilidade de dispensa da obrigação de efetivar essa oferta, o que em determinadas situações pode ser contrário aos interesses de certos investidores.

O Estatuto Social da Companhia prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante. Essa disposição, constante do artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, exige que qualquer acionista ou bloco de acionistas que atingir, direta ou indiretamente, participação em ações em livre circulação igual ou superior a 20% do capital social da Companhia por meio da titularidade de ações, de acordos de voto ou de outros direitos sobre ações de emissão da Companhia deverá efetivar, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações, uma oferta pública de aquisição de ações para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia.

Essa disposição pode ter o efeito de dificultar ou impedir tentativas de aquisição da Companhia e pode desencorajar, atrasar ou impedir a fusão ou aquisição da Companhia. Por se tratar de uma disposição do estatuto social, a eliminação dessa disposição, que em determinadas circunstâncias pode ser contrária aos interesses

4.1 Descrição dos fatores de risco

dos investidores, pode ser deliberada em Assembleia Geral Extraordinária instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem 25%, no mínimo, do capital social com direito a voto e em segunda convocação com qualquer número, e aprovada mediante aprovação da maioria simples dos acionistas presentes à assembleia devidamente instalada. A aprovação da eliminação dessa disposição estatutária não atribui, aos acionistas dissidentes, o direito ao reembolso de suas ações ou qualquer obrigação de que a Companhia, o acionista controlador, ou os acionistas que deliberarem favoravelmente à aprovação devam efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos nossos demais acionistas.

b) Riscos relacionados aos seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses de outros detentores de ações ordinárias de emissão da Companhia ou eles podem ter suas participações alteradas em razão da excessão de garantias.

Os acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei nº 6.404/76. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Ainda, existem ações de emissão da Companhia e de titularidade dos acionistas controladores que estão, na data deste Formulário de Referência, sujeitas a ônus, tendo sido dadas em garantia a obrigações pecuniárias contratadas pelos controladores. Eventual inadimplemento pelos acionistas controladores dessas obrigações pode levar à excussão de tais garantias e, conseqüentemente, gerar eventuais alterações na participação detida atualmente pelo bloco de controle.

A Companhia não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

c) Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais a Companhia não pode assegurar que serão disponibilizados.

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Suas sociedades de propósito específico ("SPE") não podem

4.1 Descrição dos fatores de risco

pagar dividendos ou juros sobre capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos ao acionista da Companhia.

A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

A associação da Companhia com outras entidades em SPEs pode trazer riscos financeiros, de imagem e comerciais adicionais, que podem afetar os negócios e o valor das ações da Companhia.

A Companhia constitui consórcios com outras entidades para desenvolver alguns de seus empreendimentos. Os riscos inerentes aos consórcios incluem potencial falência das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os da Companhia. No caso de um consorciado em determinada SPE não cumprir com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela das obrigações, a Companhia pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) consorciado(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na nossa participação no consórcio da SPE, aumentando assim a exposição de caixa da Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os nossos acionistas poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do nosso grupo econômico.

d) Riscos relacionados aos seus administradores

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos trabalhos desenvolvidos pela sua alta administração. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Companhia, inclusive em virtude da inabilitação de

4.1 Descrição dos fatores de risco

administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas.

Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Companhia, veja o item 11 deste Formulário de Referência.

A política de remuneração de parte dos executivos da Companhia está ligada à performance e à geração de resultados da Companhia e suas controladas, o que pode levar parte da administração da Companhia a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

O fato da remuneração de parte dos executivos da Companhia estar ligada ao desempenho e à geração de resultados da Companhia e suas Controladas, pode levar parte da administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Companhia que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às suas ações.

e) Riscos relacionados aos seus fornecedores

A Companhia e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Companhia na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente a situação financeira da Companhia. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os resultados da Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária para a Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte da Companhia e de suas subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária de modo que a Companhia e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas das empresas terceirizadas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Além de adquirir materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, a Companhia também terceiriza os serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Companhia participa dependem de fatores que estão fora do controle da Companhia como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo na sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Companhia.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia pelo prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias, o que poderá causar um efeito adverso para a Companhia.

f) Riscos relacionados aos seus clientes

A Companhia pode estar sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

A Companhia pode vir a conceder financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Companhia estará sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia poderiam ser adversamente afetados.

A Companhia está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.

Dado que a Companhia vende as unidades a prazo para seus clientes, a Companhia incorre o risco de estes não terem mais condições de honrarem com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa da Companhia e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atua

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente a Companhia.

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos são inerentes à Companhia. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das suas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Companhia. Além disso, a Companhia pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Companhia se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

4.1 Descrição dos fatores de risco

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- a Companhia pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- a Companhia é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção e de aquisição de terrenos;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;

4.1 Descrição dos fatores de risco

- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") pode reduzir a oferta de financiamento aos clientes da Companhia; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Companhia e resultados operacionais.

A Companhia também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Companhia ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e Estado de São Paulo, onde as atividades da Companhia são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Companhia na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários, sujeitando a Companhia a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do maior potencial de crescimento. Os concorrentes da Companhia podem estar dispostos a pagar mais

4.1 Descrição dos fatores de risco

por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que a Companhia. Ademais, alguns dos concorrentes da Companhia poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Companhia iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas adversamente. Se a Companhia não puder responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de seus concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos e/ou adquirir outros fatores de produção, seus negócios e sua situação financeira serão afetados adversamente.

A eventual escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e a obrigar a alterar as condições de financiamento que a Companhia oferece aos seus clientes.

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, afetando a Companhia adversamente e de forma significativa.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O CMN, com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Companhia pode ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

O Brasil segue figurando entre os países com maior concentração no sistema bancário. Segundo o Relatório de Estabilidade de 2024 emitido pelo SFN, após alguns anos em queda, esse indicador voltou a subir, as quatro maiores instituições financeiras, a Caixa Econômica Federal possui 19,7%, Banco do Brasil 16,5%, Itaú Unibanco 11,2% e Bradesco 10,4%, respondendo por 57,8% das operações de crédito no país. Na prática, com menos concorrência, há uma tendência natural de

4.1 Descrição dos fatores de risco

pressão sobre juros e tarifas bancárias.

Especificamente em relação ao crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal responde pela grande maioria das concessões de financiamento habitacional, segundo o mesmo relatório emitido pelo SFN, demonstrando a relevância nesse mercado. Os bancos privados vêm ampliando sua atuação no segmento, mas ainda de forma seletiva. Essa configuração pode impactar as condições de financiamento disponíveis ao consumidor e, conseqüentemente, o custo do crédito para todo o setor imobiliário

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes. O custo de captação da Companhia ou de seus clientes pode aumentar reduzindo a margem da Companhia e o poder aquisitivo de seus clientes.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito para seus clientes

Para que a Companhia possa expandir suas operações de maneira significativa, seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI") e do SFH, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Companhia, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e seus resultados operacionais.

h) Riscos relacionados à regulação dos setores em que o emissor atue

As atividades da Companhia estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as atividades da Companhia.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. A Companhia é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis podem acarretar atrasos ou fazer com

4.1 Descrição dos fatores de risco

que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Companhia, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Companhia e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

As SPEs da Companhia estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: **(i)** regime especial de tributação ("RET"), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou **(ii)** pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Companhia.

Risco relativo a modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM

4.1 Descrição dos fatores de risco

e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC).

Em 1º de Janeiro de 2013 entrou em vigor, sendo então adotado pela Companhia, o pronunciamento CPC 19 (C2) para Negócios em Conjunto (IFRS 11), em que foi removido a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Desta forma, a partir desta data esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos.

Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, é possível que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados de nossas operações de forma relevante, alterar o modo como elaboramos nossas futuras demonstrações e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Companhia e não podem ser previstos.

i) Riscos relacionados aos países estrangeiros onde o emissor atue

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

j) Riscos relacionados às questões sociais

Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de nossos imóveis, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Adicionalmente, no exercício de 2026, a Companhia realizará o levantamento e a avaliação de riscos relacionados à sustentabilidade, que podem englobar riscos relacionados à temas sociais, em linha com as orientações previstas no IFRS S1, com o objetivo de identificar, monitorar e aprimorar a gestão de temas que possam impactar suas atividades, estratégia, desempenho operacional e financeiro.

k) Riscos relacionados às questões ambientais

4.1 Descrição dos fatores de risco

Companhia está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Companhia podem ser prejudicados.

A Companhia está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 1.6 deste Formulário de Referência. A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos da Companhia ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem expor a Companhia e suas subsidiárias a riscos ambientais que poderiam afetar adversamente a Companhia.

As atividades da Companhia de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem sujeitar a Companhia a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadores e/ou construtores, a Companhia pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá,

4.1 Descrição dos fatores de risco

independentemente de ter sido ou não o efetivo causador, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

A Companhia pode também ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), se tiver contribuído para a contaminação ou não. Uma vez que saiba do fato e seja notificada pelas autoridades, responsável ou não pelo passivo, a Companhia deverá adotar as medidas de remediação necessárias.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

Caso a Companhia ou alguma de suas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, a Companhia pode sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Companhia para composição do seu Landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não sejam superadas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Companhia celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas de compra e venda em favor da Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a, aprovação do projeto na prefeitura, *due diligence* do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições não serem superadas, os negócios serão resolvidos de modo que a Companhia não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos.

Conforme descrito anteriormente, no exercício de 2026, a Companhia realizará o levantamento e a avaliação de riscos relacionados à sustentabilidade, em linha com as orientações previstas no IFRS S1. Nesse contexto, os riscos relacionados às questões ambientais também serão avaliados de forma mais estruturada, com o objetivo de identificar eventuais impactos sobre as atividades, a estratégia, o desempenho operacional e financeiro da Companhia.

1) Riscos relacionados às questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Os principais riscos físicos e de transição relacionados às questões climáticas que impactam a companhia são:

Físicos

- **Extremos de temperaturas:** O aumento das temperaturas médias e extremos de calor podem ser prejudiciais à saúde dos trabalhadores, afetar a oferta e demanda de água e energia, aumentando os custos operacionais, gerando a necessidade de materiais de construção mais resistentes e até gerar atraso de cronograma de obra devido às condições de trabalho
- **Intensidade e frequência de inundações:** O aumento da intensidade das chuvas em um curto período pode ocasionar enchentes e alagamentos causando danos físicos, atrasos na entrega de materiais e atraso na construção dos empreendimentos, além de possivelmente gerar custos adicionais de contenção.
- **Extremos de seca:** A redução da precipitação anual e aumento de dias de seca geram escassez hídrica, afetam a disponibilidade de água, causando necessidade de racionamento, e aumentam o custo de água e energia para toda a cadeia de valor. Tempos mais secos também podem impactar no aumento de custos operacionais e atrasos no cronograma de obra.
- **Intensidade de ventos:** O aumento na intensidade dos ventos pode trazer danos as fachadas e mobílias soltas na cobertura, danos aos vizinhos por queda de mobiliário ou materiais, danos à obra ou perda de materiais durante a construção, além de aumento de custos operacionais para reparos e proteção aos vizinhos.

Transição

- **Potencial de regulamentação rigorosa sobre as emissões de carbono:** A incidência de regulamentações e políticas de construção de baixo carbono mais rigorosas podem resultar em padrões construtivos mais altos para edifícios verdes e

4.1 Descrição dos fatores de risco

adaptação de edifícios existentes. A regulamentação do mercado de carbono e potencial taxação de carbono podem aumentar os custos operacionais para empresas que não conseguirem reduzir suas emissões

- **Mudança do comportamento do consumidor:** A mudança de comportamento de clientes pode aumentar a pressão por empreendimentos construídos com materiais mais sustentáveis e eficientes. Caso a empresa não atenda as demandas dos clientes, poderá ter perda de receita.

- **Necessidade de novas tecnologias:** As empresas que não estão trabalhando no desenvolvimento de novas tecnologias podem correr o risco de desinvestimento, falta de acesso a capital e perda de competitividade. Ainda, a falta de planejamento para implementação das tecnologias, pode trazer um aumento dos custos operacionais.

- **Aumento da preocupação ou feedbacks negativos por parte dos stakeholders:** A falta de engajamento sobre questões de mudanças climáticas pode ocasionar no aumento das preocupações dos stakeholders, diminuição do interesse do mercado pela companhia, bem como não aderência à tendência de melhores condições de financiamento estarem atreladas à desempenho ambiental e climático.

Em linha com as orientações previstas no IFRS S2, toda estruturação e gestão de riscos climáticos já vem sendo realizada pela Companhia, desde 2024, de forma a possibilitar o reporte obrigatório a partir de 2027 (ano 2026).

m) Riscos relacionados à outras questões não compreendidas nos itens anteriores

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a foi coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o valor das ações de emissão da Companhia.

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

4.1 Descrição dos fatores de risco

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer em caso de novas pandemias, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre os negócios da Companhia.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do governo federal que, por vezes, realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Companhia não tem controle e não pode prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro. A Companhia pode vir a ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- política monetária;
- flutuação cambial;
- alteração das normas trabalhistas, legais e regulatórias;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- racionamento de água e energia;
- políticas sanitárias;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- controle sobre importação e exportação; e
- instabilidade social e política.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente as atividades da Companhia e, conseqüentemente, seus resultados operacionais.

A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os

4.1 Descrição dos fatores de risco

negócios e resultados das operações da Companhia.

A economia brasileira foi e continua a ser afetada por eventos políticos no Brasil, que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, afetando adversamente o desempenho da economia brasileira e aumentando a volatilidade dos títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do Produto Interno Bruto (PIB), fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Esse cenário se intensificou após a eleição presidencial brasileira realizada em 2022, e a Companhia não pode prever os impactos potenciais das políticas a serem adotadas pelo novo governo brasileiro.

Os mercados brasileiros têm sofrido maior volatilidade devido às incertezas derivadas das investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal, e ao impacto dessas investigações na economia brasileira e no ambiente político. Numerosos membros do governo brasileiro e do poder legislativo, bem como altos funcionários de grandes empresas estatais e privadas foram condenados por corrupção política relacionada a subornos através de propinas em contratos concedidos pelo governo a diversas infraestruturas, petróleo e gás e construtoras, entre outras.

Essas investigações tiveram um impacto adverso na imagem e reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado brasileiro. Em particular, a indústria brasileira de petróleo e gás foi adversamente afetada por essas investigações no passado. A Companhia não pode prever se desenvolvimentos e investigações futuras causarão volatilidade econômica e política no Brasil, o que pode afetar adversamente o preço de negociação de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo da Companhia.

Além disso, o presidente do Brasil pode determinar políticas e emitir atos governamentais relativos à economia brasileira que afetem as operações e o desempenho financeiro das empresas no Brasil, incluindo a Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o presidente adotará ou se essas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Companhia. A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, condição financeira e perspectivas da Companhia.

Os esforços do governo brasileiro para conter a inflação podem desacelerar a economia brasileira, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Nos últimos anos, o Brasil registrou taxas significativas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As taxas de inflação foram de 4,26% em 2025, 4,83% em 2024, 4,62% em 2023, 5,79% em 2022, 10,06% em 2021 e 4,52% em 2020, conforme medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), índice oficial de inflação do Brasil calculado pelo IBGE.

4.1 Descrição dos fatores de risco

As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Companhia.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Caso uma inflação ou deflação substancial venha a ocorrer no Brasil, a Companhia e sua capacidade de cumprir com as suas obrigações podem ser adversamente afetadas. Tais pressões poderiam, ainda, afetar o acesso da Companhia a mercados financeiros internacionais e ensejar políticas que afetem adversamente a economia brasileira como um todo e, portanto, a Companhia. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, talvez a Companhia não possa ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar seus custos e reduzir suas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo dos novos empréstimos e financiamentos da Companhia, mas também o custo de seu endividamento atual, bem como o caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar da Companhia, que estão sujeitos a taxas de juros.

A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar adversamente a economia brasileira e a Companhia.

O real flutuou significativamente em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras nas últimas décadas. O governo brasileiro utilizou no passado diferentes planos econômicos e regimes de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), um sistema de taxa de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados de taxa de câmbio dupla. De tempos em tempos, ocorreram flutuações significativas na taxa de câmbio entre o real e o dólar americano e outras moedas.

A Companhia não pode prever se o Banco Central ou o governo brasileiro continuarão a permitir que o real flutue livremente ou intervirão no mercado de câmbio retornando ao sistema de bandas cambiais ou de outra forma. Além disso, a legislação brasileira prevê que, sempre que houver um sério desequilíbrio na balança de pagamentos do Brasil ou razões substanciais para prever um sério desequilíbrio, restrições temporárias podem ser impostas às remessas de capital estrangeiro para o exterior. A Companhia não pode garantir que tais medidas não serão tomadas pelo

4.1 Descrição dos fatores de risco

governo brasileiro no futuro.

A instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia. O real pode se desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras, o que poderia criar pressões inflacionárias no Brasil por meio do aumento geral dos preços e causar aumentos nas taxas de juros. Essa desvalorização ou valorização pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira, geralmente restringir o acesso de emissores brasileiros, incluindo a Companhia, aos mercados de capitais internacionais e pode ter um efeito significativo nos resultados operacionais e condição financeira da Companhia. A valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras também pode afetar negativamente as contas públicas do Brasil e o balanço de pagamentos, o que pode causar uma redução no crescimento econômico. A Companhia não pode prever ou influenciar quaisquer políticas cambiais adotadas pelo governo brasileiro e pode ser adversamente afetada por essas políticas.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados na medida em que o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. A volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de valores mobiliários de emissão da Companhia de vendê-los ao preço e na ocasião em que desejem e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários emitidos pela Companhia. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência ou por motivos relacionados ao desempenho da Companhia.

Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e países emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira e o preço de negociação de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos

4.1 Descrição dos fatores de risco

Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras.

Esses acontecimentos podem afetar adversamente o preço de negociação de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e também pode dificultar o acesso da Companhia aos mercados de capitais, bem como o financiamento das operações da Companhia em termos aceitáveis.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil ("Rating") pode afetar negativamente o preço de nossas ações ordinárias.

As classificações de crédito afetam as percepções de risco dos investidores e, como resultado, os rendimentos exigidos nas emissões de dívida nos mercados financeiros. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, considerando uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, endividamento e a perspectiva de mudança nesses fatores.

Na data deste Formulário de Referência, as classificações de crédito soberano do Brasil eram Ba2 com perspectiva positiva pela Moody's e BB com perspectiva estável pela Standard & Poor's e Fitch, respectivamente, que está abaixo do grau de investimento.

A Companhia não pode garantir que as agências de classificação manterão as classificações de crédito soberano do Brasil. Qualquer rebaixamento nas classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar adversamente o preço dos títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia, afetando adversamente a classificação de risco da Companhia e, consequentemente, sua situação financeira.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

A Companhia entende como sendo seus cinco principais fatores de risco:

- A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Companhia;
- A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetar adversamente a Companhia;
- A Companhia pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos;
- A Companhia possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("Covenants") em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas;
- A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente a Companhia.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta são: (i) Risco de Juros; e (ii) Risco de Liquidez. A Companhia entende não está exposta a risco relevante de variações na taxa de câmbio.

Risco de juros

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

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR) e IPCA.

Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,13%	9,19%	12,75%	15,31%	18,38%
INCC	2,57%	3,86%	5,15%	6,43%	7,72%
TR	0,99%	1,48%	1,97%	2,47%	2,96%
IGP-M	1,98%	2,96%	3,95%	4,94%	5,93%
IPCA	2,03%	3,05%	4,06%	5,08%	6,09%

	Consolidado					
	Saldo	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos	31/12/2024					
CDI	-71.580	-4.384	-6.576	-8.769	-10.961	-13.153
INCC	781.190	20.098	30.148	40.197	50.246	60.295
TR	-373.493	-3.686	-5.529	-7.372	-9.215	-11.058
IGP-M	232.340	4.589	6.883	9.177	11.472	13.766
IPCA	-30.083	-611	-916	-1.221	-1.527	-1.832
Sem indexador	33.724	-	-	-	-	-
Total	572.098	16.006	24.010	32.012	40.015	48.018

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

	Nota	31/12/2025	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	206.924	192.376	-	-	-	-	14.548
Caixa restrito	3.b	7.055	7.055	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	1.023.068	-	781.190	-	240.667	-	1.211
Contas a receber por venda de participação societária		17.965	-	-	-	-	-	17.965
Total ativos com riscos financeiros		1.255.012	199.431	781.190	-	240.667	-	33.724
Empréstimos	8	(674.847)	(271.011)	-	(373.493)	(260)	(30.083)	-
Passivos de arrendamento		(8.067)	-	-	-	(8.067)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(682.914)	(271.011)	-	(373.493)	(8.327)	(30.083)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		572.098	(71.580)	781.190	(373.493)	232.340	(30.083)	33.724

	Nota	31/12/2024	CDI	INCC	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	236.730	218.106	-	-	-	18.624
Caixa restrito	3.b	4.901	4.901	-	-	-	-
Contas a receber	4	944.442	-	893.430	-	49.507	1.505
Contas a receber por venda de participação societária		42.135	-	-	-	-	42.135
Total ativos com riscos financeiros		1.228.208	223.007	893.430	-	49.507	62.264
Empréstimos	8	(626.502)	(274.807)	-	(351.412)	(283)	-
Passivos de arrendamento		(8.105)	-	-	-	(8.105)	-
Total passivos com riscos financeiros		(634.607)	(274.807)	-	(351.412)	(8.388)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		593.602	(51.800)	893.430	(351.412)	41.119	62.264

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2025 e em 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

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

	Nível da hierarquia	31/12/2025	31/12/2024
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras.	2 (a)	213.979	241.630

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

Risco de Liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 31 de dezembro de 2025	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	60.476	-	-	60.476
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	234.708	390.137	-	624.845
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	26.675	4.774	-	31.449
Arrendamento Mercantil	3.599	4.468	-	8.067
	325.458	399.379	-	724.837

Em 31 de dezembro de 2024	Menos de 1 ano	De 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	88.851	-	-	88.851
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	371.434	84.598	170.470	626.502
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	9.724	7.989	-	17.713
Arrendamento Mercantil	4.916	3.188	-	8.104
	474.925	95.775	170.470	741.170

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4 Processos não sigilosos relevantes

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.4 foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que: (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia; (ii) possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia; ou (ii) que possuam valor envolvido acima de R\$1,0 milhão.

Descrevemos a seguir o único processo judicial relevante a que a Companhia estava sujeita em 31 de dezembro de 2025.

Contingência Cível

Processo nº 1028792-37.2016.8.26.0405 - Ação Popular	
a) Juízo	Fazenda Pública
b) Instância	Vara da Fazenda Pública de Osasco
c) Data da Instauração	30/11/2016
d) Partes do processo	Autora: Maria Grazia Matarazzo Réus: Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações LTDA.; Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações SPE LTDA.; e Prefeitura Municipal de Osasco.
e) Valores, bens ou direitos envolvidos	Trata-se de ação popular, com pedidos ilíquidos, pela qual a autora pleiteia a realização das obras necessárias à correção de um alegado estreitamento da via pública. Não obstante sejam ilíquidos os pedidos formulados, foi atribuído à causa o valor de R\$10.000,00 (dez mil Reais).
f) Principais fatos	Trata-se de ação popular por meio da qual a Autora alega que o empreendimento imobiliário realizado pelas empresas réus ocasionará o indevido estreitamento da via pública e que a omissão do município de Osasco ao não impedir o alegado estreitamento teria dado azo ao patrimônio moral da sociedade. A Autora requereu liminarmente que os Réus providenciassem imediatamente as adaptações dos projetos apresentados e executassem as obras necessárias à correção do estreitamento da via pública e à recomposição do alegado dano ao patrimônio público.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	O Ministério Público do Estado de São Paulo apresentou manifestação indicando que a verificação das supostas ilegalidades depende de regular produção de provas e, com isso, opinaram pelo indeferimento do pedido. Diante disso, em 21.2.2017 o pedido de tutela antecipada foi indeferido pelo Judiciário. Os Réus apresentaram contestação e as partes requereram a produção de prova pericial. Pendente de elaboração de laudo pericial. Foi proferida decisão determinando que a prova pericial seja custeada pela Autora, a qual interpôs Agravo de Instrumento em razão da Decisão que saneou a responsabilidade pelo custeio. O Ministério Público Federal apresentou parecer opinando pela impossibilidade do custeio de honorários pela Autora. Diante disso, em 18/08/2021 foi proferido Acórdão dando provimento ao Agravo de Instrumento interposto pela Autora, determinando que a perícia seja custeada, solidariamente, pelos Réus. Foram opostos Embargos de Declaração em face do Acórdão pela Mitre, os quais foram rejeitados. Diante disso, a Mitre interpôs Recurso Especial em face do Acórdão que deu provimento ao Agravo de Instrumento. O Recurso Especial foi inadmitido, razão pela qual a Mitre interpôs Agravo contra o Despacho Denegatório de Recurso Especial. Em 12/03/2025, ocorreu a intimação para início dos trabalhos de perícia a ser realizada em 17/04/2025.
g) Resumo das decisões de mérito proferidas	Não ocorreram decisões de mérito proferidas no âmbito dos autos.
h) Estágio do processo	Aguardando a realização de Perícia agendada.
i) Chance de perda	Possível
j) Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Caso a ação venha eventualmente ser julgada totalmente procedente em favor da Autora, as Empresas Rés deverão proceder com obras a fim de readequar o seu projeto às exigências feitas pela Autora ou perdas e danos.
k) Análise do impacto em caso de perda do processo	Caso a ação venha eventualmente ser julgada totalmente procedente em favor da Autora, as Empresas Rés deverão proceder com obras a fim de readequar o seu projeto às exigências feitas pela Autora ou perdas e danos. Diante do desenvolvimento do empreendimento imobiliário, as Rés ficam impossibilitadas de prever e mensurar o total dos prejuízos possíveis.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes**4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes**

Diante da possibilidade de perda do processo descrito no item 4.4 acima ser “possível”, em 31 de dezembro de 2025, não foram provisionados valores para tal processo.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 Processos sigilosos relevantes

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam parte.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 Outras contingências relevantes

A Companhia figura como parte compromissária em Termos de Compromissos firmados com órgãos ambientais, com assunção de obrigações específicas e por tempo determinado, que viabilizam o exercício de nossas atividades em conformidade com a legislação ambiental aplicável.

Dentre as obrigações geralmente assumidas, destacam-se o plantio de árvores até a finalização de obras, a proteção de áreas verdes, o corte restrito de árvores e vegetação, a título de compensação ambiental pelos impactos causados em decorrência da implantação e construção de nossos empreendimentos.

Descrevemos a seguir alguns Termos de Compromissos firmados pela Companhia:

Termo de Compromisso nº 161/2020	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Brito Peixoto, 236 — Freguesia do Ó - São Paulo/SP.
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; transplante de exemplares arbóreos; plantio de mudas; implantação de calçada verde; etc.

Termo de Compromisso nº 62/2020	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Galeno de Almeida, nº 245 x Rua Capote Valente, Pinheiros, São Paulo/SP.
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; transplante de exemplares arbóreos; plantio de mudas; implantação de calçada verde; etc.

Termo de Compromisso TCA nº 329/2020	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Ministro de Godoi, 1151, Perdizes, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 333/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Borges Lagoa, nºs 360, 368, 380, 394, Rua Professor Francisco de Castro, nºs 37,47,53,55 Rua Coronel Lisboa, nºs 726, 736 - Vila Mariana, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas, invasoras e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

4.7 Outras contingências relevantes

Termo de Compromisso TCA nº 389/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Madre Emilie de Villeneuve, nºs 386, 402, 420, 434, 446, 454 e 484 - Vila Mascote, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 035/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Loefgren, 1690, 1710, 1720, 1726, 1734 - Vila Clementino, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores nativas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 384/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Itapeva nº 342, Bela Vista, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 010/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Fona Leopoldina, 242 a 270 x Rua 28 de setembro, s/n x Rua Gama Lobo, 1983 a 2009 - Ipiranga, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 138/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Assungui, 87, 95, 105, 121 - Vila Gumerindo, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 023/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.

4.7 Outras contingências relevantes

Empreendimento	Rua Coronel Pedro Dias de Campos, 788 a 822 - Vila Matilde, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 024/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Professor Doutor José Marques da Cruz, 70 - Jardim das Acácias, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 464/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Dona Ana, 94 a 156 e Rua Dona Brígida, 594 a 676 - Vila Mariana, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 227/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Professor Doutor José Marques da Cruz, nºs 85, 103, 125 – Jardim das Acácias, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 18/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Soriano de Sousa nºs 34, 42, 84, 86 x Rua Almirante Calheiros, nºs 143, 131, 121, 119, 109, 107 x Rua Padre Antônio de Sá, nºs 47, 53, 83, 93, 101, 111, Tatuapé, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

4.7 Outras contingências relevantes

Termo de Compromisso TCA nº 273/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Galaxos, nºs 187, 199, 211, 235, 245, Rua Itatins, nº 37 - Aclimação, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 09/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Japuruchita, nºs 173, 175, 183, 187, 189, 191, 193, 197, 201, 203, 205, 223, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 06/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Brito Peixoto, nºs 167, 171 e 173 - Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 420/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Caragiru, nº 22-95, 85, Rua Abadiânia, nº 172, 178, 192, 200, Rua Agua Quente, s/n, nºs 39, 107 – Vila Guilhermina, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 516/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 125 x Rua Carumbé, nº 51 – Jardim Paulista, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

4.7 Outras contingências relevantes

Termo de Compromisso TCA nº 106/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua João de Sousa Dias, nºs 939/953 x Rua Constantino de Sousa - Campo Belo, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 429/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Joaquim Guarani, nºs 248,248 – FDS, 256, 260, 264, 272, 278; Rua Angelino Rivelino, nºs 33, 47, 57, 65 e Rua Andrea Paulinetti, nºs 263, 271, 281, 291 – Brooklin Paulista, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 378/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua José Zappi, nºs 255, 326, 363 – Vila Prudente, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 400/2021	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Madre Emilie Villeneuve nºs 386, 402, 420, 434, 446, 454 e 484 - Vila Santa Catarina, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 195/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Mapu nºs 4, 6, 8 e 100 e Av. Dr. Orêncio Vidigal nº 418 – Penha de França, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

4.7 Outras contingências relevantes

Termo de Compromisso TCA nº 440/2022	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Santa Rosa Júnior, nº 238, Rua Sapetuba e Av. Caxingui – Butantã, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 507/2023	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Capote Valente, nº 860 – 894 x Rua Cardeal Arcoverde, nº 374 – Cerqueira César – Pinheiros, São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 027/2024	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Michigan, nº 962, 1.020, 1.030, - FDS, Rua Florianópolis nºs 913, 971, 977, 987, 1005, Rua Guaraiuva, nºs 402, 412, 418, 422, 428 – Brooklin - São Paulo/SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 077/2025	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua José dos Reis, 237, 241, 255, 263, 267, 269, 283, 297, 307 – Rua Pires Pimentel, 300, 310, 316, 330, 344, 348 – Rua Ferreirada Silva, 40, 50, 60 – Vila Prudente, São Paulo/ SP.
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 214/2025	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Chabad, 109 e 125 x Av. Rebouças, 1205 e 1223 x Rua Raggio Nóbrega, 55, 57 e 63 x Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 3 - Cerqueira César / Jd. América, São Paulo – SP.
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

4.7 Outras contingências relevantes

Termo de Compromisso TCA nº 427/2025	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Avenida dos Carinas, 371/379 x Alameda dos Maracatins, 1545, 1555 x Avenida dos Imarés, 370, 400, 428 – Moema - São Paulo – SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 479/2025	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Vieira de Moraes, 1746, 1740, 1734, 1728, 1722, 1752 x Rua Estevão Baião 792, 786, 752, 750 e 780 – Campo Belo - São Paulo – SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Termo de Compromisso TCA nº 585/2025	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Capote Valente, 947-1023 x Rua Galeno de Almeida, 299 -359 x Rua Alves Guimarães, 1004-1016 – Pinheiros, São Paulo – SP
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; plantio de mudas; conversão, implantação de calçada verde; etc..

Ademais, apresentamos abaixo os processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto, dos quais a Companhia e suas controladas são partes.

Processos Cíveis	
Valores Envolvidos	R\$ 1.938.263,38 (um milhão, novecentos e trinta e oito mil, duzentos e sessenta e três reais e trinta e oito centavos)
Prática que causou tal contingência	Ingresso de Ações de Rescisão Contratual por Clientes da Companhia, nas quais tais Clientes pleiteiam a rescisão do Contrato de aquisição do imóvel e devolução dos valores pagos à Companhia e/ou suas subsidiárias. A Companhia utilizou como base as ações ativas que versam sobre o assunto em epígrafe, que somadas totalizam (20) ações.

Valores Envolvidos	R\$ 716.392,47 (setecentos e dezesseis mil, trezentos e noventa e dois reais e quarenta e sete centavos)
Prática que causou tal contingência	Ingresso de ações de revisão de valores propostas por Clientes da Companhia, nas quais tais Clientes pleiteiam a revisão das quantias cobradas em razão da parcela de periodicidade, com eventual devolução de valores pagos à Companhia e/ou suas subsidiárias. A Companhia utilizou como base as ações ativas que versam sobre o assunto em epígrafe, que somadas totalizam 14 (quatorze) ações.

4.7 Outras contingências relevantes

Valores Envolvidos	R\$ 945.914,54 (novecentos e quarenta e cinco mil, novecentos e quatorze reais e cinquenta e quatro centavos)
Prática que causou tal contingência	Ingresso de ações propostas por Clientes da Companhia em razão de atraso na conclusão da obra, nas quais tais Clientes pleiteiam indenização por perdas e danos, rescisão contratual e/ou devolução de valores pagos à Companhia e/ou suas subsidiárias. A Companhia utilizou como base as ações ativas que versam sobre o assunto em epígrafe, que somadas totalizam 15 (quinze) ações.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia adota desde 29 de janeiro de 2020 uma Política de Gerenciamentos de Riscos, com o objetivo de controlar ou mitigar riscos operacionais, estratégicos e regulatórios e está disponibilizada do site de RI através do link <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/f692b52a-11ec-42c2-0a87-6ef1a8a93995?origin=2>. A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observadas no processo de gestão de riscos da Companhia, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, tratamento, monitoramento e comunicação dos riscos inerentes às atividades da Companhia e que possam afetar o atendimento de seus objetivos.

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios. O gerenciamento de riscos requer participação ativa de todos os colaboradores e a disseminação da cultura e do conhecimento de mitigação de Riscos em todas as instâncias.

Ao adotar um processo de gerenciamento de riscos, os principais benefícios esperados pela Companhia são:

- Melhoria dos resultados e perenidade do negócio;
- Maior transparência dos Riscos que a Companhia está sujeita, bem como das respectivas estratégias de mitigação e eficácia;
- Integração da gestão de Riscos como parte das atividades das áreas de negócio;
- Elevação do nível de maturidade em gestão de Riscos;
- Possibilitar à administração da Companhia a tomada de decisões de negócio mais consistentes com uma gestão baseada no gerenciamento dos Riscos;
- Difusão da cultura de gestão de Riscos em todos os níveis da Companhia; e
- Contribuição para a busca da excelência na gestão empresarial.

O processo de gerenciamento de riscos possui cinco pilares: **(i)** ambiente interno; **(ii)** avaliação de riscos; **(iii)** atividades de controle; **(iv)** informação e comunicação; e **(v)** monitoramento.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

i. os riscos para os quais se busca proteção

Os principais riscos para os quais a Companhia busca proteção são:

- **Riscos Operacionais:** São aqueles que envolvem a operação, sistemas de informação, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, declínio do resultado da Companhia. Dentre eles, podemos citar: inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros;
- **Riscos de Compliance e Regulatórios:** São aqueles causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e políticas internas de ética e conduta, ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que podem resultar em perda financeira e prejudicar a imagem e a reputação da Companhia. Dentre eles, podemos citar: atividades executadas em desacordo com políticas, normas e procedimentos da Companhia, falha no monitoramento de alteração/criação de leis e regulamentações, sanções/multas devido à transmissão de informações incorretas para órgãos regulatórios, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais, dentre outros;
- **Riscos Concorrenciais:** São aqueles que colocam em risco o direito à livre concorrência e à livre iniciativa, e que podem causar a atuação abusiva de agentes econômicos, como manipulação de concorrências, vazamento de dados, divulgação privilegiada, dentre outros;
- **Riscos Jurídicos:** São aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e prestadores de serviços, dentre outros;
- **Riscos Financeiros:** São aqueles decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros;
- **Riscos de Continuidade do Negócio:** São aqueles que podem surgir com a falha na identificação e gestão de riscos, com o Cross-default ou vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), dentre outros;
- **Riscos Mercadológicos:** São os Riscos de Mercado que são externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros;

- Riscos Cibernéticos: São aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais) (Via digital ou telefônica), acesso inadequado a ativos e recursos de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros; e
- Riscos de Sustentabilidade: São os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas.

ii. Os instrumentos utilizados para proteção do risco

A Companhia identifica e trata os riscos a que está exposta de forma controlar suas atividades e sistemas de informações financeiras, operacionais e gerenciais, a fim de garantir que:

- Os riscos de negócio sejam identificados, avaliados e minimizados a um nível aceitável;
- A estrutura de controles internos seja continuamente revisada, minimizando os custos associados a atividades de controle desnecessárias e/ou a riscos não controlados;
- As áreas potenciais de conflitos de interesse sejam identificadas e os riscos associados sejam minimizados visando assegurar o cumprimento dos fundamentos corporativos, princípios e valores empresariais, bem como, do Código de Conduta;
- As recomendações sejam devidamente implementadas, com o objetivo de minimizar o risco dos procedimentos não conformes com as leis e os regulamentos (internos e externos), especialmente nos casos em que haja exposição a fraudes, multas e/ou sanções de órgãos externos; e
- Ocorram revisões periódicas das políticas, normas e procedimentos da Companhia.

Os instrumentos utilizados para proteção contra os riscos são implementados pelos seguintes meios:

- 1) **Matriz de Riscos:** Ferramenta utilizada pela Companhia para auxiliar no monitoramento dos Riscos;
- 2) **Auditoria Interna:** A Auditoria Interna afere a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos;
- 3) **Testes de conformidade:** Os testes de conformidade têm como objetivo identificar os riscos aos quais a Companhia está exposta; e

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

4) Treinamentos periódicos: A Companhia conta com um programa de treinamento com foco em compliance anticorrupção, assédio moral, assédio sexual, discriminação e Lgpd, e obrigatório a todos os colaboradores convocados, para qualificação e conscientização acerca das condutas, princípios, conceitos e procedimentos previstos no Código de Ética e Conduta.

iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de Riscos

A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria, Comitê de Auditoria, Gerência de Riscos e Compliance e Auditoria Interna. Nesse sentido, as principais competências de cada um são:

a) Conselho de Administração:

- i. Definir a estratégia da Companhia para atendimento de seus objetivos de negócio e o nível de apetite ao risco aceitável, visando a perenidade da Companhia e a criação de valor no longo prazo;
- ii. Avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade / conformidade (*Compliance*);
- iii. Revisar a Política de Gerenciamento de Riscos;
- iv. Definir os valores e princípios éticos da Companhia e zelar pela manutenção da transparência no relacionamento com todas as partes interessadas;

b) Diretoria:

- i. Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
- ii. Executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão;
- iii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação; e
- iv. Contribuir para elaboração do relatório de riscos corporativos;

c) Comitê de Auditoria:

- i. Reportar periodicamente ao Conselho de Administração a exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade / conformidade (*Compliance*);
- ii. Supervisionar as atividades da Gerência de Riscos e Compliance e da Auditoria Interna;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

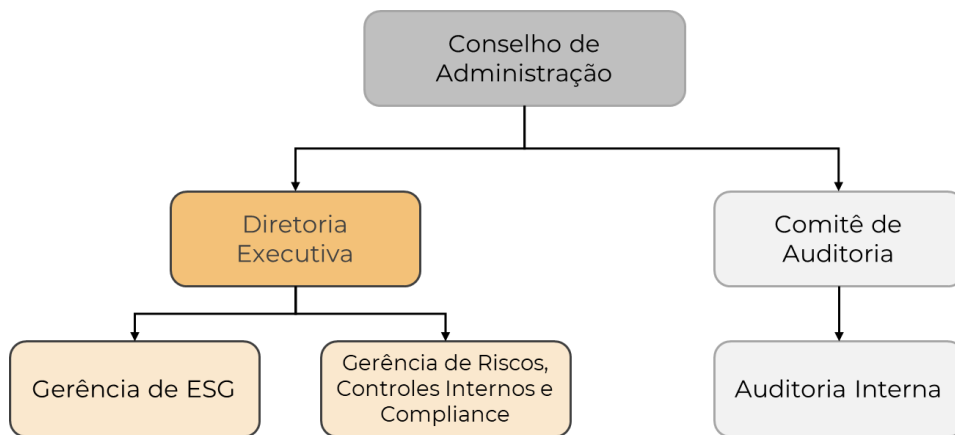
d) Gerência de Riscos e Compliance:

- i. Consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los ao Comitê de Auditoria;
- ii. Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos corporativos;
- iii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto ao Comitê de Auditoria; e
- iv. Conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador;

e) Auditoria Interna:

- i. Aferir a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controles e governança.

Dessa forma, no que toca à Política de Gerenciamento de Riscos temos o seguinte organograma:



c) a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Com base nas informações descritas nesta seção 5.1, a Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos é adequada.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 Descrição dos controles internos

a) as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e informações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, as quais a Companhia considera suficientes dado o tipo de atividade e o volume de transações que opera.

As demonstrações financeiras da Companhia são preparadas mensalmente pelo Departamento de Contabilidade. Todos os números refletidos nas demonstrações são provenientes do ERP Mega, sistema bastante difundido no setor de *Real Estate*, com módulos que englobam todos os departamentos da Companhia, ou de documentações pertinentes (ex: escritura de terreno) que garantem a confiabilidade da informação.

A Companhia adota procedimentos internos de fechamento contábil e conciliação de informações, envolvendo as áreas de Controladoria, Contabilidade, Tesouraria, Contas a Receber e demais áreas responsáveis pelo fornecimento de dados operacionais, financeiros, jurídicos e trabalhistas. As informações são validadas e conciliadas com documentos de suporte, extratos, relatórios sistêmicos e módulos do ERP antes da elaboração das demonstrações financeiras, que são posteriormente revisadas pela Controladoria e submetidas à avaliação da Diretoria Financeira. A Companhia segue em aprimoramento contínuo de seus controles internos, incluindo a formalização de procedimentos e o uso de ferramentas de apoio à captura e validação de documentos fiscais.

Em relação aos controles de *Compliance*, desde 2017 a Companhia vem adotando controles específicos com vistas à proteção de sua integridade e a consequente continuidade dos negócios. Nesse sentido, adota, desde 2018, como padrão em suas condições comerciais contratuais, a inserção de cláusulas anticorrupção.

b) as estruturas organizacionais envolvidas

A estrutura organizacional para a elaboração das demonstrações financeiras conta com diversas áreas da Companhia.

As demonstrações são elaboradas pela Contabilidade, mas através das informações que são fornecidas e validadas pela Controladoria. Em paralelo, a Controladoria fica

5.2 Descrição dos controles internos

responsável por fazer a ligação entre as áreas e validar todas as informações, para que haja uma dupla conferência.

As principais áreas envolvidas nesse fechamento são a Tesouraria, Contas a Pagar, Contas a Receber, Engenharia, Novos Negócios, Mercado de Capitais, Jurídico, Incorporação e RH. Cada uma dessas áreas envia relatórios de fechamento que são validados pela Controladoria para que os números sejam refletidos nas demonstrações financeiras:

Departamento	Responsabilidade
Contabilidade	Conferência de todos os dados recebidos e elaboração das demonstrações financeiras conforme normas contábeis vigentes.
Controladoria	Coordenação e revisão das informações fornecidas à Contabilidade para elaboração das demonstrações e conferência das demonstrações em conjunto com a Contabilidade.
Tesouraria	Conciliação financeira de todas as contas bancárias, aplicações e dívidas.
Mercado de Capitais	Fornecimento de informações relevantes acerca de operações financeiras em curso.
Contas a Receber	Conciliação de todo os recebíveis da empresa e fornecimento de fechamento com a posição de valores a receber, inadimplência, novas vendas, distratos realizados e provisão para distrato.
Engenharia	Conciliação dos custos incorridos nas obras, atualização dos orçamentos de obra, atualização do cronograma de obra e outras informações relevantes em relação ao custo de obra e manutenção de empreendimentos entregues.
Novos Negócios	Fornecimento de informações e documentações acerca das negociações em curso e finalizadas de terrenos, além de informações de custo.
Incorporação	Fornecimento de informações de custos de incorporação, andamento da legalização dos terrenos para reconhecimento de receita e informações sobre aprovações dos projetos nos órgãos competentes para efetivo lançamento dos empreendimentos.
Jurídico	Fornecimento de informações relacionadas às contingências de ações, abertura e fechamento de empresas, aumento ou redução de capital e alteração na composição acionária.
RH	Fornecimento de dados da folha mensal para lançamento das provisões contábeis e provisão do PLR.

c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo acompanhamento

Os controles internos adotados são mensalmente supervisionados pela Administração. A Controladoria analisa e revisa todos os controles utilizados na preparação das demonstrações financeiras. A partir de 2019, a Auditoria Interna iniciou um trabalho para avaliar os controles realizados na área financeira, que consequentemente são os controles utilizados na elaboração das demonstrações e atualmente reporta sua análise ao Comitê de Auditoria.

Os Cargos dos responsáveis pelo acompanhamento da eficiência dos controles internos são: Comitê de Auditoria, CFO, Supervisor de Contabilidade, Gerente Financeiro e Supervisor de Controladoria.

5.2 Descrição dos controles internos

Para a melhoria contínua de todos os processos da empresa, a Companhia adota o sistema de SGQ (Sistema de Gestão da Qualidade), que tem por objetivo verificar todos os processos da empresa e como esses processos podem melhorar a qualidade dos produtos e serviços frente aos clientes. Em razão disso, a Companhia obteve as certificações NBR ISO 9001, que estabelece requisitos para o SGQ, e Sistema de Avaliação da Conformidade de Serviços e Obras ("SiAC"), que tem como objetivo avaliar a conformidade do sistema de gestão da qualidade das empresas de serviços e obras. Ambas as certificações são baseadas na ISO 9000.

Abaixo, listamos as certificações possuídas pela Companhia relacionadas à qualidade e controles internos:

- ISO 9001 (Certificação de qualidade, englobando os processos desde aquisição do terreno até a pós entrega do imóvel).
- PBQP-h (SiAC); (sistema de certificação de gestão da qualidade voltado exclusivamente para construtoras).

d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

A Companhia obteve o relatório circunstanciado referente à auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e não foram identificadas pelos auditores independentes deficiências significativas.

e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Não aplicável, tendo em vista que, no relatório circunstanciado referente à auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, não foram identificadas pelos auditores independentes deficiências significativas.

5.3 Programa de integridade

5.3 Programa de integridade

a) se a Companhia possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

(i) *os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas*

Código de Ética e Conduta: O Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios relacionamentos. O Código de Ética e Conduta procura gerenciar riscos gerais e específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, oferta e recebimento de brindes e presentes, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações, lavagem de dinheiro, e doações políticas. O Código de Ética e Conduta foi aprovado em 29 de janeiro de 2020 pelo Conselho de Administração e revisado em novembro de 2023 no que tange aos itens: saúde e segurança, meio ambiente, referência à Lei 14.457/2022 para combate ao assédio moral, privacidade dos colaboradores, clientes, terceiros e stakeholders, cuidado e uso adequado de bens e recursos da empresa, período de silêncio e restrição à negociação, combate à corrupção, fornecedores, vizinhos de obra, acionistas e partes relacionadas, doações e patrocínios e treinamentos periódicos. O código de ética pode ser consultado através do site de RI da companhia através do link <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/a4a0a621-d972-6263-ead4-0fe0bc92fcd6?origin=2>.

Política de Conflito de Interesses: A norma complementa as diretrizes estabelecidas no Código de Ética e Conduta da Companhia e tem por objetivo promover medidas razoáveis e necessárias à transparência e independência nas relações da Companhia, bem como gerir de forma eficaz os conflitos de interesses que possam surgir.

Política de Brindes, Presentes e Cortesias: A norma tem por objetivo estabelecer os requisitos, critérios, regras e responsabilidades para o recebimento de brindes, presentes e cortesias, estabelecendo que não podem ser recebidos, de forma direta e/ou indireta, com objetivo de influenciar o resultado de uma negociação comercial. Norma do Canal de Ética: A norma tem por objetivo estabelecer as diretrizes a respeito da utilização e gestão do Canal de Ética da Companhia. Estabelece que o conhecimento ou suspeita de atos ilícitos ou atos em desacordo às políticas internas da Companhia devem ser reportados via canal de denúncia ou formulários disponíveis na intranet e internet, que são geridos pela Gerência de Riscos e Compliance.

Política de Segurança da Informação: A política tem por objetivo definir responsabilidades e orientar a conduta dos profissionais e usuários de informática da Companhia na utilização dos recursos computacionais e prevê penalidades aplicáveis àqueles que representarem ameaça à segurança da informação ou às regras de propriedade intelectual. A política pode ser consultada no site do RI da empresa através

5.3 Programa de integridade

do link <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/c09eb26e-fc42-2a3d-3022-fd1fc4f3f874?origin=2>.

Norma de Suprimentos: A norma estabelece os requisitos, critérios, regras e responsabilidades no processo de Suprimentos para a aquisição, controle e gestão de materiais de consumo, materiais de obra, equipamentos e serviços e para a avaliação e qualificação de fornecedores.

CPL.POL-07 – Anticorrupção e Antissuborno, que tem como objetivo estabelecer as diretrizes gerais sobre o combate à corrupção e ao suborno, de forma a garantir que durante a condução dos negócios da empresa sejam adotados os mais elevados padrões de integridade, legalidade e transparência respeitado por todos os colaboradores, parceiros, terceiros e fornecedores.

CPL.POL-05 – Governança e Privacidade de Dados, que estabelece as diretrizes sobre como gerenciar em suas atividades e operações o tratamento de dados pessoais existentes na organização, promovendo a conscientização em toda a empresa em relação a proteção de dados pessoais e questões de privacidade.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes.

Tanto Auditoria Interna quanto a Gerência de Riscos e Compliance possuem orçamento próprio e canais de reporte diretos para o Comitê de Auditoria.

A Gerência de Riscos e Compliance tem como principais atividades atuar nas ações de prevenção, correção e monitoramento de mecanismos e procedimentos internos de integridade da Companhia, enquanto a Auditoria Interna atua especialmente na esfera da detecção.

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

5.3.1 se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

O Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios e se aplica a todos os executivos e colaboradores da Companhia, regulando o relacionamento com clientes, fornecedores, bancos, parceiros, investidores e concorrentes.

5.3 Programa de integridade

5.3.2 as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas.

A prática de atos ilegais ou ilícitos, que violem ou possam violar a legislação e regulamentação vigentes, bem como eventuais violações ou suspeitas de violações ao Código de Ética e Conduta e às políticas e procedimentos da Companhia, sujeitam os executivos e colaboradores da Companhia às seguintes medidas disciplinares, conforme aplicável: (i) carta de orientação de conduta disciplinar (ii) advertência oral ou por escrito; (iii) suspensão; e (iv) desligamento, sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e comunicação dos fatos às autoridades competentes.

No caso violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos.

5.3.3 órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

O Código de Ética e Conduta foi aprovado pelo Conselho de Administração em 29 de janeiro de 2020 e revisado em novembro de 2023. O documento está disponível no website da Companhia através do link: <https://ri.mitrerealty.com.br/governanca/codigo-de-etica/> e também na página <https://www.mitrerealty.com.br/compliance>.

b) se a Companhia possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

(i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

A Companhia possui um canal interno de denúncias chamado de “Canal de Ética”, disponível por meio do site <https://www.contatoseguro.com.br/pt/mitrerealty/>. O responsável pela gestão do canal de denúncia é a área de Compliance.

(ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

Conforme descrito acima, os canais para recebimento de denúncias são disponíveis para o público interno/externo.

(iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

5.3 Programa de integridade

O anonimato é garantido para os colaboradores e pessoas externas que não queiram se identificar, mas realizam relatos sobre situações que inferem as regras de conduta ética.

(iv) *órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias*

Todos os casos reportados são apurados pela área de Compliance.

c) *número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas*

Não houve nenhum caso durante este período.

d) *caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido*

Conforme descrito nos itens anteriores, a Companhia possui Código de Ética e Conduta que regula as relações de seus colaboradores com, entre outros, com a Administração Pública.

5.4 Alterações significativas

5.4 Alterações significativas

No último exercício social não houveram alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta, tampouco na política de gerenciamento de riscos adotada.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA			CPF/CNPJ acionista		Composição capital social
Clube de Investimento Padova					
04.981.704/0001-43	Brasil	Não	Não	22/05/2026	
Não	Clube de Investimento Padova		Jurídica	04.981.704/0001-43	
8.250.000	7,800	0	0,000	8.250.000	7,800
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
FABRICIO MITRE					
325.730.098-07	Brasil	Sim	Sim	06/07/2026	
Não					
23.721.688	22,427	0	0,000	23.721.688	22,427
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
GABRIELA CANFORA ROGGERO					
375.919.068-52	Brasil	Sim	Não	10/07/2026	
Não					
499.484	0,472	0	0,000	499.484	0,472
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
GIANCARLO D ELIA DENAPOLI						
233.627.698-45	Brasil	Sim	Não	10/07/2026		
Não						
217.941	0,206	0	0,000	217.941	0,206	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
HENRIQUE FABIO OLIVEIRA DOS SANTOS						
195.234.058-61	Brasil	Sim	Não	10/07/2026		
Não						
504.666	0,477	0	0,000	504.666	0,477	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
JORGE MITRE						
636.068.368-72	Brasil	Sim	Sim	22/05/2026		
Não						
3.459.090	3,270	0	0,000	3.459.090	3,270	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
JULIANA MESQUITA MONTEIRO GAMBA						
078.681.137-40	Brasil	Sim	Não	10/07/2026		
Não						
270.071	0,255	0	0,000	270.071	0,255	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
Ordinária Classe A	270,071	100.000	0.255	0.255		
MITRE PARTNERS PARTICIPACOES S.A.						
24.464.773/0001-97	Brasil	Sim	Sim	10/07/2026		
Não						
1.414.006	1,337	0	0,000	1.414.006	1,337	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
RODRIGO COELHO CAGALI						
296.217.678-06	Brasil	Sim	Não	10/07/2026		
Não						
1.709.461	1,616	0	0,000	1.709.461	1,616	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
ROSEMEIRE DE BRITO PEREIRA						
346.305.758-12	Brasil	Sim	Não	10/07/2026		
Não						
126.430	0,120	0	0,000	126.430	0,120	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA						
11.368.237/0001-46	Brasil	Sim	Sim	22/05/2026		
Não						
10.466.774	9,895	0	0,000	10.466.774	9,895	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
TAMINY FERNANDES YOUSSEF						
089.273.209-13	Brasil	Sim	Não	10/07/2026		
Não						
136.755	0,129	0	0,000	136.755	0,129	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
THIAGO ANDRADE CASSA					
360.796.378-98	Brasil	Sim	Não	10/07/2026	
Não					
159.164	0,150	0	0,000	159.164	0,150
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
54.839.290	51,845	0	0,000	54.839.290	51,845
TOTAL					
105.774.820	100,000	0	0,000	105.774.820	100,000

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Clube de Investimento Padova				04.981.704/0001-43	
Clube de Investimento Padova					
04.981.704/0001-43	Brasil	Não	Não	22/05/2025	
Não	Clube de Investimento Padova		Jurídica	04.981.704/0001-43	
7.100.000	86,061	0	0,000	7.100.000	86,061
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
CLUBE DE INVESTIMENTO VERONA					
33.283.799/0001-20	Brasil	Não	Não	22/05/2026	
Não	Clube de Investimento Padova		Jurídica	04.981.704/0001-43	
850.000	10,303	0	0,000	850.000	10,303
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
MAKCEMIUK FIA BDR NIVEL I					
09.186.696/0001-67	Brasil	Não	Não	22/05/2026	
Não	Clube de Investimento Padova		Jurídica	04.981.704/0001-43	
300.000	3,636	0	0,000	300.000	3,636
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA					

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Clube de Investimento Padova				04.981.704/0001-43		
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
8.250.000	100,000	0	0,000	8.250.000	100,000	

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
MITRE PARTNERS PARTICIPACOES S.A.				24.464.773/0001-97		
FABRICIO MITRE						
325.730.098-07	Brasil	Sim	Sim	22/05/2026		
Não						
1.085.891	76,795	0	0,000	1.085.891	76,795	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
JORGE MITRE						
636.068.368-72	Brasil	Sim	Sim	22/05/2026		
Não						
328.114	23,205	0	0,000	328.114	23,205	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
RODRIGO COELHO CAGALI						
296.217.678-06	Brasil	Sim	Sim	22/05/2026		
Não						
1	0,000	0	0,000	1	0,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
MITRE PARTNERS PARTICIPACOES S.A.				24.464.773/0001-97		
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
1.414.006	100,000	0	0,000	1.414.006	100,000	

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA				11.368.237/0001-46		
FABRICIO MITRE						
325.730.098-07	Brasil	Sim	Sim	28/04/2023		
Não						
17.427.692	62,514	0	0,000	17.427.692	62,514	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
JORGE MITRE						
636.068.368-72	Brasil	Sim	Sim	28/04/2023		
Não						
10.450.540	37,486	0	0,000	10.450.540	37,486	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOOURARIA						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA				11.368.237/0001-46		
27.878.232	100,000	0	0,000	27.878.232	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	10/07/2026
Quantidade acionistas pessoa física	36.615
Quantidade acionistas pessoa jurídica	108
Quantidade investidores institucionais	71

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias	63.065.779	59,623%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	63.065.779	59,623%

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
28 DE SETEMBRO SPE LTDA	33.398.786/0001-04	100
AMARO BEZERRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA	17.711.986/0001-00	100
CENTRO EMPRESARIAL METRO TIETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	09.295.222/0001-53	100
DASLU PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA	59.069.300/0001-70	100
LUCIO MTR JOAQUIM GUARANI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	39.923.607/0001-89	50
MITRE BORGES LAGOA I EMPREENDIMENTOS LTDA	28.021.600/0001-55	100
MITRE D EMPREENDIMENTOS LIMITADA	30.127.517/0001-07	18
MITRE DRAUSIO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	26.231.440/0001-43	100
MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	31.386.797/0001-30	100
MITRE IPIRANGA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	31.650.529/0001-84	100
MITRE M ADMINISTRAÇÃO DE BENS LIMITADA	33.446.142/0001-36	100
MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LIMITADA	28.655.487/0001-60	65
MITRE MINISTRO GODOI SPE LIMITADA	30.441.997/0001-86	100
MITRE O ADMINISTRAÇÃO DE BENS LIMITADA	33.647.585/0001-95	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MITRE PAULA NEY EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	24.875.831/0001-75	100
MITRE PERDIZES SPE LIMITADA	33.447.458/0001-42	100
MITRE R ADMINISTRAÇÃO DE BENS LIMITADA	33.403.172/0001-65	100
MITRE RAÍZES VILA PRUDENTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA	28.633.232/0001-04	100
MITRE RESIDENCIAL CASA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.368.130/0001-06	100
MITRE RESIDENCIAL ESCOBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	09.721.171/0001-84	100
MITRE ROQUE PETRONI EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.169.420/0001-15	100
MITRE SANTO ANDRE EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	24.508.027/0001-58	100
MITRE TAPARI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.356.478/0001-78	100
Mitre Vila Mariana Empreendimentos Spe Ltda.	28.757.570/0001-40	100
MITRE VILA MATILDE EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	24.467.652/0001-07	100
MITRE VILA PRUDENTE EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	27.512.541/0001-55	100
MJF CONSTRUCOES LTDA	31.558.136/0001-45	100
MTR ACLIMAÇÃO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	35.635.257/0001-02	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MTR HADDOCK 885 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	37.594.537/0001-37	100
MTR IBIRAPUERA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	33.447.589/0001-20	100
MTR ITAPEVA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	36.018.064/0001-67	100
MTR JARDINS EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	33.647.334/0001-00	100
MTR ORIGEM PENHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	31.286.465/0001-84	100
MTR RAÍZES FREGUESIA DO Ó EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	35.727.034/0001-67	100
MTR RAÍZES MOOCA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	35.634.533/0001-00	100
MTR RAÍZES TUCURUVI FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	33.403.104/0001-04	100
MTR RAÍZES TUCURUVI JACARANDÁ EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	33.401.946/0001-19	100
MTR RAÍZES VILA MASCOTE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	36.298.911/0001-94	100
MTR RAÍZES VM EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.	33.403.788/0001-36	100
MTR RESERVA VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	34.447.749/0001-01	100
MTR RESIDENCES 370 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	34.446.813/0001-21	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MTR RESIDENCES EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	34.447.774/0001-87	100
MTR SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	33.400.675/0001-87	100
MTR SNC RAÍZES TATUAPÉ EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	35.635.120/0001-40	90
MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	35.674.584/0001-65	100
MTR-04 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	35.634.720/0001-93	100
MTR-11 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.296.647/0001-50	100
MTR-12 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.296.773/0001-04	100
MTR-13 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.296.305/0001-30	100
MTR-15 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.298.120/0001-64	100
MTR-16 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.296.854/0001-04	80
MTR-17 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.297.842/0001-02	100
MTR-19 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.296.996/0001-71	100
MTR-20 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.296.568/0001-49	100
MTR-21 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.324.708/0001-45	100
MTR-23 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.324.274/0001-83	100

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MTR-24 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.325.138/0001-08	100
MTR-25 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.326.070/0001-81	100
MTR-26 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	36.324.569/0001-50	100
MTR-27 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.784.107/0001-88	100
MTR-28 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.594.677/0001-05	100
MTR-29 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.594.672/0001-82	100
MTR-31 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.594.585/0001-25	100
MTR-33 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.594.515/0001-77	100
MTR-34 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.594.715/0001-20	100
MTR-35 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.594.648/0001-43	100
MTR-36 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	37.594.619/0001-81	100
MTR-37 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	39.684.643/0001-37	100
MTR-38 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	39.684.672/0001-07	100
MTR-40 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	39.684.739/0001-03	100
MTR-41 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	39.735.775/0001-40	100

6.4 Participação em sociedades

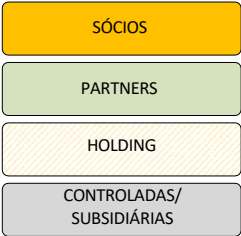
Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
MTR-42 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	42.737.309/0001-09	100
MTR-43 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	42.742.009/0001-18	100
MTR-44 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	42.742.157/0001-32	100
MTR-45 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	42.741.453/0001-19	20
MTR-46 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	42.742.342/0001-27	100
MTR-47 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	65.656.259/0001-30	100
MTR-48 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	65.656.327/0001-61	100
MTR-49 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	65.656.425/0001-07	100
MTR-50 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	65.656.468/0001-84	100
MTR-51 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	65.656.570/0001-80	100
MTR-52 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	65.656.511/0001-01	100
MVP PARTICIPAÇÕES LTDA	46.918.301/0001-08	100
RESIDENCIAL ALFREDO PUJOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	16.917.737/0001-03	100
RESIDENCIAL ANHAIA MELLO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LIMITADA	21.860.922/0001-49	100

6.4 Participação em sociedades

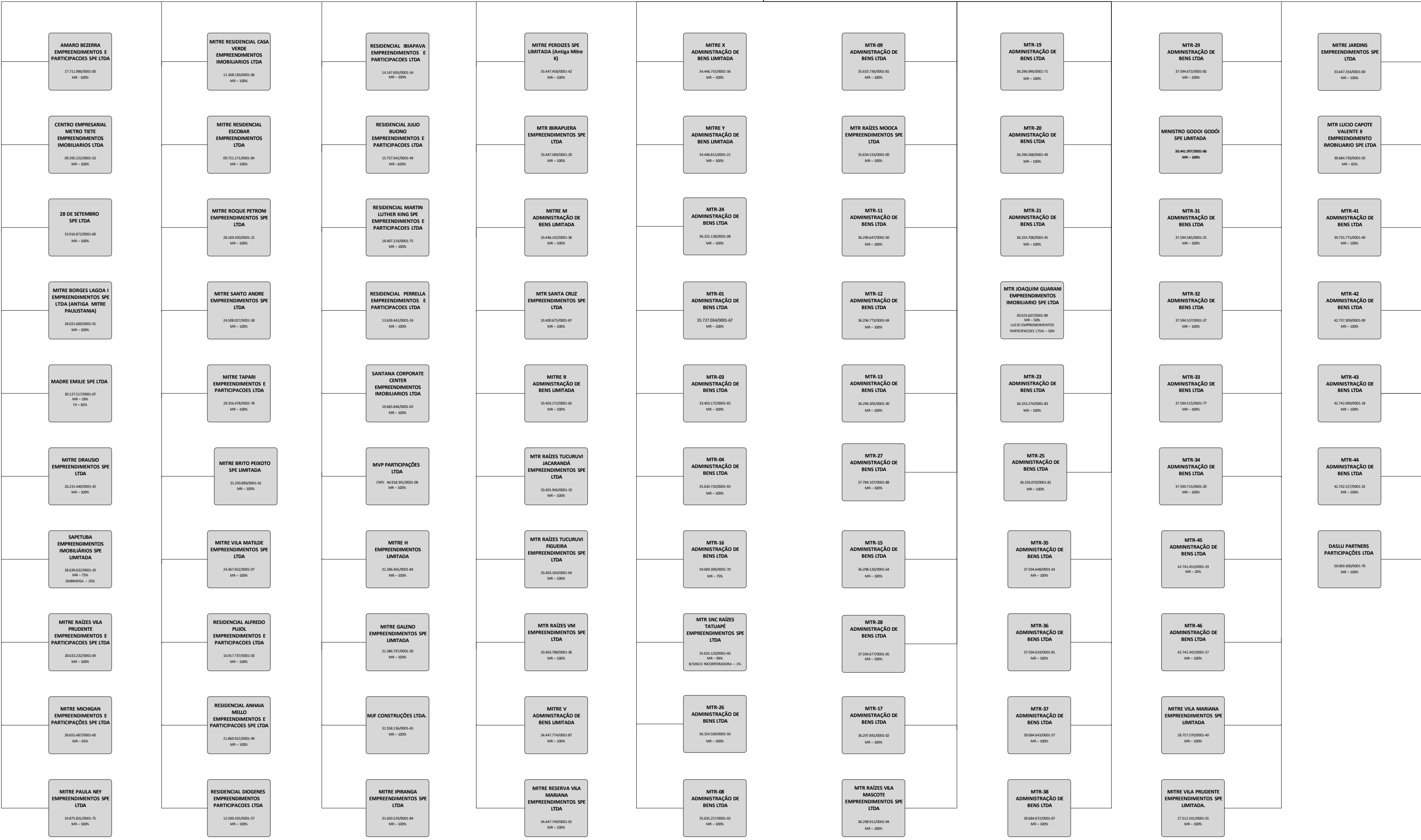
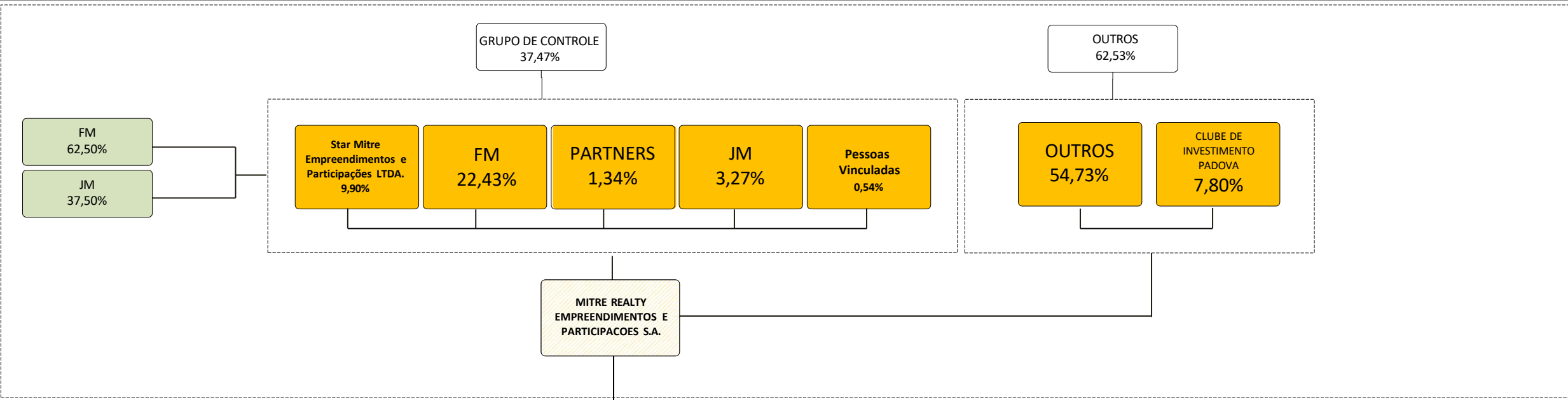
Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
RESIDENCIAL DIOGENES EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA	12.599.335/0001-57	100
RESIDENCIAL IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	14.147.693/0001-54	100
RESIDENCIAL JULIO BUONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	15.757.042/0001-49	100
RESIDENCIAL LAGOA VERMELHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA	21.563.869/0001-14	100
RESIDENCIAL MARTIN LUTHER KING SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	18.407.219/0001-75	100
RESIDENCIAL PERRELLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	13.639.442/0001-24	100
SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.665.846/0001-02	100

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

Legenda:



FM: Fabrício Mitre
JM: Jorge Mitre



6.6 Outras informações relevantes

6.6. Outras informações relevantes

Informações Adicionais ao item 6.1/2 – Acordo de Acionistas Minoritários

Embora determinadas pessoas tenham sido indicadas como participantes do Acordo de Acionistas Minoritários no item 6.1/2, destacamos que apenas parcela de suas ações está vinculada ao Acordo, conforme descrito abaixo.

As demais ações detidas pelos executivos e ex-executivos não se sujeitam às disposições do acordo, permanecendo livres para negociação, observadas as regras legais e regulamentares aplicáveis e a política de negociação da Companhia. Conforme publicado no acordo de acionistas, segue abaixo a composição das ações vinculadas ao Acordo. Para mais informações sobre o Acordo de Acionistas Minoritários, vide item 1.13 deste Formulário de Referência.

Acionistas	Número de Ações
Mitre Partners	1.085.892
Rodrigo Cagali	127.889
Giancarlo Denapoli	58.050
Gabriela Canfora	37.344
Henrique Fabio	78.171
Juliana Mesquita Monteiro	111.533
Taminy Fernandes	32.852
Thiago Cassa	42.752
Rosemeire Brito	80.858
Total	1.655.341

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7. Assembleia Geral e Administração

7.1. Principais características dos órgãos da administração e do conselho fiscal

a) Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

A Companhia possui uma “Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria Estatutária”, aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de novembro de 2019. A Política pode ser consultada no website da Companhia: <https://ri.mitrerealty.com.br>

O Conselho de Administração é um órgão colegiado, cujo desempenho depende do respeito e da compreensão das características de cada um de seus membros, sem que isso implique ausência de debates de ideias. Deve ser composto considerando a diversidade de conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e de gênero para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

b) Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

(i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência

Conselho de Administração e Diretoria:

O Conselho de Administração realiza no mínimo a cada 1 (um) ano a sua avaliação como órgão e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro. Adicionalmente, os Diretores também são avaliados, individualmente, pelo Conselho de Administração. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria que estiverem na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. A condução do processo de avaliação do Conselho de Administração,

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada. Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho, sendo certo que os resultados das avaliações: (i) individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho; (ii) do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos os Conselheiros; e (iii) de cada Conselheiro e do Presidente do Conselho serão discutidos em sessões de feedback individuais.

Comitê de Auditoria:

Com o objetivo de aumentar continuamente a sua efetividade, o Comitê deverá realizar, no mínimo, a cada 1 (um) ano, a sua autoavaliação e a avaliação do seu processo de funcionamento e a individual de seus membros. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o membro do Comitê que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. O processo de avaliação é de responsabilidade do Coordenador do Comitê.

6.1.3. Os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, Coordenador do Comitê e ao Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

Em relação à metodologia adotada, o processo de avaliação consiste nas seguintes etapas: autoavaliação dos membros do Conselho de Administração, avaliação do próprio Conselho de Administração, dos membros da Diretoria e dos comitês de assessoramento enquanto órgãos colegiados. Além disso, os membros dos Comitês de Auditoria realizam sua autoavaliação e avaliação do próprio comitê de que participam. O processo de avaliação é estruturado levando em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, de seus membros, seu Presidente e cada um dos comitês de assessoramento, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação. Os principais critérios utilizados na avaliação dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos comitês de assessoramento são: **(i)** assiduidade no exame e no debate das matérias discutidas; **(ii)** a contribuição ativa no procedimento decisório; e **(iii)** o comprometimento com o exercício das suas funções. Já para os membros da Diretoria, são avaliados de acordo com a sua performance individual e metas corporativas que são definidas anualmente de acordo com a estratégia da Companhia.

(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

A avaliação de desempenho do Conselho de Administração, bem como de seus membros, e dos membros da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração e a avaliação de desempenho dos Comitês de Auditoria, Riscos e

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Finanças e de Pessoas, Cultura e Governança, bem como de seus membros, é de responsabilidade do respectivo coordenador de cada comitê, sendo que poderá ser contratada empresa de consultoria para assessorar com o processo. Até a data deste Formulário de Referência, tais serviços de assessoria externa não haviam sido contratados.

c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira. Adicionalmente, a Companhia possui uma política de transações com partes relacionadas, conforme descrita na seção 11.1 deste Formulário de Referência.

e) Se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

No Relatório de Sustentabilidade 2025 estão descritos nos compromissos ESG da companhia e, dentre eles, estão os compromissos relativos à responsabilidade social, que incluem a temática de diversidade. Porém, não possuímos compromissos específicos em relação aos órgãos de administração e/ou conselho fiscal, quando este instalado.

f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

No Relatório de Sustentabilidade 2025 publicamos um capítulo sobre nossa Estratégia Climática e, nele, trouxemos informações sobre como funciona nossa governança climática. As principais informações estão abaixo:

Área de ESG

A área de ESG responde à Diretoria de Mercado de Capitais e Relações com Investidores e tem como responsabilidade estruturar a estratégia de mudanças climáticas e gerir sua aplicação, que inclui a identificação e avaliação dos riscos e oportunidades relacionados ao clima, o monitoramento das regulamentações relacionadas ao clima e ações de mitigação e adaptação relacionadas aos riscos climáticos, existentes e potenciais. Além de consolidar informações e coordenar a divulgação.

Comitê ESG

Tem como propósito fortalecer a integração de aspectos ESG à estratégia da Companhia, incluindo os relativos às mudanças climáticas, acompanhando o progresso de metas e indicadores, bem como deliberando sobre ações relacionadas às mudanças climáticas que tenham necessidade de ação por diversas áreas em conjunto.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Conselho de Administração

Os membros do Conselho são informados sobre questões relacionadas às mudanças pela área de ESG, que reporta o desempenho da estratégia, tendências e demandas relevantes, possíveis regulamentações, riscos e oportunidades sobre o tema para a Companhia para discussão nas reuniões do órgão. O Conselho acompanha o desempenho das metas de ESG da Companhia, que contemplam metas relativas às mudanças climáticas, a partir da aprovação dos reportes.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	4	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 11	0	11	0	0	0

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	4	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	0	0	0	0	3
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 11	0	8	0	0	0	0	3

Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Preferê não responder
Diretoria	0	4	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	7	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 11	0	11	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2. Informações relacionadas ao Conselho de Administração, indicar:

a) Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

A estrutura administrativa da Companhia é constituída pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, conforme previsto no artigo 12 do seu Estatuto Social.

Nos termos do artigo 30 do Estatuto Social, o Conselho Fiscal da Companhia tem caráter não permanente, podendo ser instalado a pedido dos acionistas, na forma da lei. Na data deste Formulário de Referência, o Conselho Fiscal não está instalado.

Além destes órgãos, a Companhia possui também em sua estrutura administrativa o Comitê de Auditoria, os quais possuem as atribuições indicadas abaixo.

Comitê de Auditoria Estatutário

De acordo com o Estatuto Social, a Companhia possui um Comitê de Auditoria Estatutário, vinculado diretamente ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional, composto por, no mínimo, 3 (três) membros dos quais: (a) pelo menos, 1 (um) membro independente do Conselho de Administração, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado; (b) pelo menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas e no relacionamento com os auditores independentes; (c) a maioria de membros independentes à Companhia, nos termos da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2022.

A Companhia possui um Regimento Interno do Comitê de Auditoria Estatutário, que foi aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de novembro de 2022, podendo ser consultado no site <https://ri.mitreality.com.br>.

De acordo com o regimento interno do Comitê de Auditoria Estatutário, suas atribuições incluem: **(a)** opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço; **(b)** supervisionar as atividades dos auditores independentes, a fim de avaliar: **(i)** a sua independência; **(ii)** a qualidade dos serviços prestados; e **(iii)** a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia; **(c)** avaliar e monitorar a qualidade e a integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; **(d)** acompanhar e supervisionar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos; **(e)** supervisionar as atividades da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia; **(f)** monitorar a qualidade e a integridade: **(i)** dos mecanismos de controles internos; e **(ii)** das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras; **(g)** avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: **(i)** a remuneração da administração; **(ii)** a utilização de ativos da Companhia; e **(iii)** as despesas incorridas em nome da Companhia; **(h)**

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas, bem como avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a área de auditoria interna, adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela companhia e suas respectivas evidenciações; e (i) elaborar relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: (i) as reuniões realizadas, suas atividades, os principais assuntos discutidos, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e (ii) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

b) De que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços extra-auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes e convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. O Conselho de Administração deve assegurar que as demonstrações financeiras sejam auditadas por auditor independente com qualificação e experiência apropriada, instrumento fundamental para a confiabilidade desses dados. Adicionalmente, cabe também ao Comitê de Auditoria a avaliação do trabalho da auditoria independente, nos termos do seu regimento e cujas atribuições encontram-se dispostas acima.

c) Se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração

Os membros do Conselho de Administração são informados, pela Gerência de ESG, sobre questões e tendências relacionadas a desenvolvimento sustentável para discussão desta temática no mais alto órgão de governança.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

Nome	FABRICIO MITRE	CPF:	325.730.098-07	Passaporte:		Nacionalidade:	Brasil	Profis são:	Administrador	Data de Nascimento:	10/05/1984
Experiência Profissional:	CEO e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Fabricio Mitre é pós graduado em Finanças pela London School of Economics (onde também cursou Economia e Filosofia Concluiu também o Owner President Management Program (OPM 47 de Harvard Business School Trabalhou em bancos de investimento no Brasil e em Londres, como HSBC, BNP Paribas Macquarie Bank e Credit Suisse Atuou como analista de empresas do mercado imobiliário, tendo participado de alguns importantes IPOs e transações do setor no Brasil. O Sr. Fabricio Mitre ocupa cargo de Presidente da ONG – Araguaia sustentável para o mandato de 2021 a 2023. O Sr. Fabricio Mitre não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.										
Órgãos da Administração:											
Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato				
Diretoria e Conselho de Administração	25/04/2025	2 anos	Vice Pres. C.A. e Diretor Presidente		25/04/2025	Sim	28/11/2019				
Condenações:											
Tipo de Condenação		Descrição da Condenação									
N/A											

Nome

GUILHERME AFFONSO FERREIRA

CPF:

762.604.298-00

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Empresário

Data de Nascimento:

09/05/1951

Experiência Profissional:

Graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP, cursou também Economia e Política no Macalester College em St Paul/Minn. Sócio diretor da Teorema Capital, onde participa desde sua fundação em 2003. É membro do Conselho de Administração das Companhias: Arezzo (Abril/2011 – atual), B3 (Abril/2017 – atual), Bahema (Outubro/2017 – atual), M. Dias Branco (Abril/2019 – atual), Valid (2010/2017, Abril/2019 – atual) e T4F (Abril/2013 – atual), todas empresas listadas na B3. Em seu histórico profissional podemos acrescentar sua participação no Conselho da entidade beneficente Instituto de Cidadania Empresarial. Nos últimos anos, foi membro do Conselho de Administração da Petrobras (2015 – 2018), Unibanco (2007 – 2008), B2W / Submarino (2006 – 2009), Gafisa (2011 – 2018), SulAmérica (2010 – 2019), Banco Indusval (2011 – 2014), dentre outras. Não tem relação conjugal, de união estável ou parentesco até o segundo grau com: (i) administrador(a) do emissor; e (ii) concomitantemente ou não, administrador(a) de sociedades controladas (direta ou indiretamente), controladoras (direta ou indiretamente), e/ou coligadas em relação ao emissor. Não tem e/ou teve (nos 3 últimos exercícios sociais) relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas entre administradores do emissor e: (i) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social; (ii) controlador direto ou indireto do emissor; e (iii) caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas. O Sr. Guilherme Affonso Ferreira não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Guilherme Affonso Ferreira não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2025	2 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		25/04/2025	Não	28/11/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

GUSTAVO MIYABARA GAGLIARDI

CPF:

262.728.018-07

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Engenheiro Civil

Data de Nascimento:

17/11/1974

Experiência Profissional:

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com mais de 20 anos de experiência no setor de construção civil, atuou pelos últimos 9 anos como Diretor Estatutário de Engenharia da Cury Engenharia S/A (2011-2020) e possui excelente background na área de projetos e execução, além do foco obstinado em controle e redução de custos. O Sr. Gustavo Miyabara Gagliardi não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Gustavo Miyabara Gagliardi não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	03/05/2023	3 anos	Outros Diretores	N/A	03/05/2023		01/02/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

GUSTAVO VIANA VOLPATO

CPF:

085.171.459-50

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Administrador

Data de Nascimento:

10/06/2001

Experiência Profissional:

Bacharel em administração de negócios com ênfase em finanças pela Florida International University, graduado com honras “Cum Laude”. Possui curso de Conselho Fiscal na Prática-IBGC. Com 10 anos de experiência no mercado financeiro atua como gestor do Clube de Investimento Verona, fazendo a gestão dos ativos integrantes do portfólio com foco em renda variável. Também participa da gestão do Clube de Investimento Padova, Clube de Investimento Piombino Dese, e Makcemiuk FIA BDR Nível 1, provendo estratégias e novas ideias de investimento para os veículos de investimento, além do acompanhamento e modelagem financeira para os ativos escolhidos para compor os portfólios e os que possam vir a integrar as carteiras. Adicionalmente, o Sr. Gustavo Viana Volpato não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Gustavo Viana Volpato não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2025	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		25/04/2025	Sim	25/04/2025

Nome

HENRIQUE FABIO OLIVEIRA DOS SANTOS

CPF:

195.234.058-61

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Corretor de Imóveis

Data de Nascimento:

10/04/1976

Experiência Profissional:

Trabalhou por 20 anos na Lopes Consultoria de Imóveis, onde atuou como Diretor de Vendas. Ao longo dos anos, recebeu os prêmios de Corretor Campeão do Ano, Superintendente Campeão do Ano e Diretor Campeão do Ano. Possui uma sólida formação e conhecimento do mercado imobiliário. Faz parte da equipe da Mitre há 7 anos, inicialmente como Diretor de Vendas e atualmente como Diretor Executivo Comercial e de Vendas. O Sr. Henrique Fabio Oliveira dos Santos não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Henrique Fabio Oliveira dos Santos não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2025	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		25/04/2025	Sim	25/04/2025

Nome PEDRO BARROS
MERCADANTE OLIVA **CPF:** 313.339.278-60 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Economista **Data de Nascimento:** 30/09/1985

Experiência Profissional: Graduado em economia pela USP, possui mestrado em finanças pela Universidade de Cambridge. Participou dos programas de desenvolvimento de lideranças na Harvard Business School e Workshop de Negociação Executiva na Wharton School of the University of Pennsylvania. Com sólido background em finanças, foi sócio da gestora Leste onde atuou em Private Equity e Real Estate. Ainda acumulou experiência no desenvolvimento de grandes projetos urbanos e imobiliários em São Paulo, sendo um dos fundadores de instituto focado no desenvolvimento urbano da região metropolitana de São Paulo. O Sr. Pedro Barros Mercadante Oliva não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Pedro Barros Mercadante Oliva não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2025	2 anos	Presidente do Conselho de Administração		25/04/2025	Sim	28/04/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome ROBERTO RIZO PATRON HUERTA MERCADO

CPF: 236.286.178-39

Passaporte:

Nacionalidade: Peru

Profis são: Economista

Data de Nascimento: 15/04/1986

Experiência Profissional: O Sr. Roberto Rizo Patrón Huerta é graduado em Economia e Finanças, possui MBA e formação executiva em instituições de prestígio internacional, incluindo Harvard, Kellogg e MIT. Conta com mais de 18 anos de experiência na liderança de companhias em fase de crescimento, expansão e transformação de negócios de tecnologia na América Latina, com passagens por companhias globais como Airbnb, Oracle e LinkedIn. O Sr. Roberto não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Roberto não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	27/03/2026	AGO 2027	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		27/03/2026	Não	27/03/2026

Nome RODRIGO COELHO CAGALI

CPF: 296.217.678-06

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Administrador

Data de Nascimento: 23/06/1981

Experiência Profissional: Diretor Financeiro, o Sr. Rodrigo Coelho Cagali possui MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas. Trabalhou durante 6 anos na tesouraria da Construtora OAS, tendo participado de diversas operações estruturadas para a companhia, tais como importantes captações no mercado nacional, emissão de debêntures, câmbio, BNDES entre outras e atuado no planejamento financeiro da OAS Internacional. O Sr. Rodrigo Coelho Cagali não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Rodrigo Coelho Cagali não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	25/04/2025	AGO 2027	Conselho de Administração (Efetivo)		25/04/2025	Sim	28/11/2019
Diretoria	03/05/2023	3 anos	Diretor Financeiro		03/05/2023		28/11/2019

Diretoria20/03/2026AGO 2027Diretor de Relações com Investidores20/03/202628/11/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

NomeTHIAGO ANDRADE CASSACPF:360.796.378-98Passaporte:Nacionalidade:BrasilProfis Advogado são:Data de Nascimento:09/08/1986

Experiência Profissional:Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Especialista em Negócios Imobiliários na Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. Possui experiência de mais de 12 (doze) anos no mercado imobiliário. Trabalhou em grandes empresas do mercado imobiliário, como Lopes Consultoria de Imóveis e Brookfield Incorporações. O Sr. Thiago Andrade Cassa não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Thiago Andrade Cassa não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	03/05/2023	3 anos	Outros Diretores	N/A	03/05/2023		28/11/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Nome: DOUGLAS LIMA DE BARROS

CPF: 248.461.008-47

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Administrador de Empresas

Data de Nascimento: 17/09/1978

Experiência Profissional:

Graduado em Administração com Ênfase em Comércio Exterior pela Universidade de São Paulo em 2000 e pós-graduado pela USP em 2006. Atuou na Mitre entre 2010 até 2015, ocupando as posições de Diretor Administrativo e Financeiro, e posteriormente como Diretor Geral. Foi Diretor do Hospital dos Olhos e desde 2018 é Diretor da B3 Empreendimento Imobiliários. O Sr. Douglas Lima de Barros não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Douglas Lima de Barros não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatuário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Membro do Comitê (Efetivo)	30/12/2022	10 anos			30/12/2022	30/12/2022

Nome: GUILHERME AFFONSO FERREIRA **CPF:** 762.604.298-00 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Empresário **Data de Nascimento:** 09/05/1951

Experiência Profissional: Graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP, cursou também Economia e Política no Macalester College em St Paul/Minn. Sócio diretor da Teorema Capital, onde participa desde sua fundação em 2003. É membro do Conselho de Administração das Companhias: Arezzo (Abril/2011 – atual), B3 (Abril/2017 – atual), Bahema (Outubro/2017 – atual), M. Dias Branco (Abril/2019 – atual), Valid (2010/2017, Abril/2019 – atual) e T4F (Abril/2013 – atual), todas empresas listadas na B3. Em seu histórico profissional podemos acrescentar sua participação no Conselho da entidade beneficente Instituto de Cidadania Empresarial. Nos últimos anos, foi membro do Conselho de Administração da Petrobras (2015 – 2018), Unibanco (2007 – 2008), B2W / Submarino (2006 – 2009), Gafisa (2011 – 2018), SulAmérica (2010 – 2019), Banco Indusval (2011 – 2014), dentre outras. Não tem relação conjugal, de união estável ou parentesco até o segundo grau com: (i) administrador(a) do emissor; e (ii) concomitantemente ou não, administrador(a) de sociedades controladas (direta ou indiretamente), controladoras (direta ou indiretamente), e/ou coligadas em relação ao emissor. Não tem e/ou teve (nos 3 últimos exercícios sociais) relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas entre administradores do emissor e: (i) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social; (ii) controlador direto ou indireto do emissor; e (iii) caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas. O Sr. Guilherme Affonso Ferreira não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Guilherme Affonso Ferreira não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privativos e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatutário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Membro do Comitê (Efetivo)	30/12/2022	10 anos			30/12/2022	30/12/2022

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome: HENRIQUE SILVA
PREMOLI

CPF: 157.763.008-43

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Contador

Data de Nascimento: 06/02/1976

Experiência Profissional:

Desde 1997 atua nos segmentos de auditoria e consultoria em empresas locais e multinacionais. Possui experiência em diversos segmentos, destacando-se os segmentos de incorporação imobiliária e construção pesada, tendo sido responsável por trabalhos realizados nas principais empresas do setor no Brasil. Participou do processo de abertura de capital (IPO) de diversas empresas, na condição de auditor independente ou de técnico de Capital Markets e atua no Grupo de Trabalho de Incorporadoras do Ibracon. É bacharel em Ciências Contábeis e Econômicas. O Sr. Henrique Silva Premoli não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatuário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Membro do Comitê (Efetivo)	30/12/2022	10 anos			30/12/2022	30/12/2022

7.5 Relações familiares

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável.

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
Exercício Social 31/12/2025			
<u>Administrador do Emissor</u>			
FABRICIO MITRE	325.730.098-07	Prestação de serviço	Controlada Direta
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
MITRE PARTNERS PARTICIPACOES S.A.	24.464.773/0001-97		
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			
N/A			

<u>Administrador do Emissor</u>			
FABRICIO MITRE	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			
N/A			

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
Exercício Social 31/12/2024			
<u>Administrador do Emissor</u>			
FABRICIO MITRE	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
MITRE PARTNERS PARTICIPACOES S.A.	24.464.773/0001-97		
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			
N/A			

<u>Administrador do Emissor</u>			
FABRICIO MITRE	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			
N/A			

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
Exercício Social 31/12/2023			
<u>Administrador do Emissor</u>			
FABRICIO MITRE	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Cotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
MITRE PARTNERS PARTICIPACOES S.A.	24.464.773/0001-97		
Diretor e Cotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
FABRICIO MITRE	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Cotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	11.368.237/0001-46		
Diretor e Cotista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7. Acordos/seguros dos administradores

A Companhia contratou apólice de seguro de responsabilidade civil para seus diretores e administradores e para os de suas subsidiárias, incluindo a Companhia ("D&O").

O D&O oferece cobertura para reclamações referentes a sinistros cobertos, ocorridos durante sua vigência, relacionados a atos praticados pelos administradores da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. e de suas subsidiárias, mediante o pagamento ou reembolso das quantias devidas ou pagas a terceiros tais como indenizações devidas por conta de decisão final irrecorrível em processos judiciais, arbitrais ou administrativos, bem como acordos em processos judiciais ou extrajudiciais realizados com o consentimento prévio, expresso e por escrito da seguradora, ou os custos, custas, encargos, honorários (advocatícios, de assistentes técnicos e periciais), depósitos recursais (incluindo os custos de recursos e garantias necessários à defesa do segurado, considerados, também, os custos para a eventual contratação de seguro garantia) e todas as demais despesas necessárias e razoáveis incorridas, nos termos do D&O, na defesa ou investigação de uma reclamação coberta. Não estão cobertos pelo D&O atos ou fatos danosos que sejam do conhecimento dos segurados anteriormente à vigência da apólice, assim como multas impostas aos administradores, ainda que possa haver cobertura para os custos de defesa incorridos nos processos que determinem multas relacionadas a atos de gestão de tais administradores, desde que respeitados os termos da respectiva apólice.

O D&O possui vigência, i.e., cobre danos que ocorrerem até às 24 horas do dia 10 de abril de 2027 e tem um limite máximo de garantia de R\$30.000.000,00. Além disso, há cobertura para reclamações feitas após o período de vigência por um prazo complementar de 36 meses sem cobrança adicional de prêmio, após o qual há cobertura para reclamações feitas por um prazo suplementar de até 12 meses, mediante cobrança adicional de 75% do prêmio. O prêmio correspondente devido é de R\$ 194.498,56 e inclui a cobertura adicional de responsabilidade civil ambiental por danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Não há franquia estabelecida na apólice.

A Companhia declara que, na data deste Formulário de Referência, não celebrou qualquer prestação de compromisso de indenidade com seus administradores.

A Companhia entende ser do seu melhor interesse a contratação de cobertura securitária para pagamento ou reembolso das quantias devidas ou pagas a terceiros a título de custos de defesa e indenizações em decorrência de acordos celebrados na esfera administrativa no âmbito de reclamações contra seus administradores, visto que – diante da maior previsibilidade quanto às consequências pessoais a que estejam sujeitos em virtude do exercício de suas atribuições – espera atrair melhores profissionais para os cargos e conferir-lhes maior independência para o exercício de suas funções, dando-lhes os instrumentos necessários à tomada de decisões baseadas no melhor interesse da companhia.

7.8 Outras informações relevantes

7.8. Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

8.1 Política ou prática de remuneração

8. Remuneração dos Administradores

8.1. Política ou prática de remuneração

a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política de remuneração formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de novembro de 2019 e pode ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (<https://ri.mitrerealty.com.br>) (“Política de Remuneração”). Não obstante, os objetivos e práticas de remuneração da Companhia, estão alinhados às práticas de mercado, com o intuito de atrair e reter talentos e bons profissionais que demonstrem qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades da Companhia.

A Companhia determina as remunerações de seus profissionais de acordo com: **(a)** as funções e responsabilidades de cada um; **(b)** o padrão de outros executivos e profissionais no mercado imobiliário, e **(c)** o desempenho coletivo das equipes, no que tange as metas operacionais e de lucratividade.

A Companhia possui Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, sendo que o referido órgão foi instalado, pela última vez, na assembleia geral ordinária que aprovou as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, realizada em 29 de abril de 2024, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que deliberou sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social de 2024, em 25 de abril de 2025. Na data da apresentação deste item 8, a Companhia não possuía Conselho Fiscal instalado.

b) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

Para a definição da remuneração individual dos administradores são utilizados parâmetros salariais de empresas do mesmo segmento ou empresas que possuem boas práticas de recursos humanos e/ou governança corporativa. Além disso, são levados em consideração o orçamento e o planejamento estratégico da Companhia, bem como as condições de mercado.

(i) órgãos e comitês que participam do processo decisório e de que forma participam

A remuneração global dos administradores é definida anualmente, em linha com o planejamento estratégico da Companhia, por meio de levantamento elaborado pela diretoria financeira da Companhia, em conjunto com a área de recursos humanos, aprovado pelo Conselho de Administração e, posteriormente, levada para aprovação em Assembleia Geral.

8.1 Política ou prática de remuneração

Cabe ao Conselho de Administração, por sua vez, a fixação da remuneração individual dos administradores, observado o limite aprovado em assembleia, valendo-se dos critérios e metodologias descritas nos itens seguintes.

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

São realizadas pesquisas independentes anualmente pela Companhia para a fixação da remuneração individual dos administradores, que se baseiam em referências de mercado, com base em informações públicas de remuneração, levando-se em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas. Esses estudos são conduzidos pela diretoria de Gente e Gestão (RH) da Companhia. Tal estratégia tem como objetivo garantir o alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade da estrutura de remuneração da Companhia. Os conceitos levados em conta dentro das pesquisas, para definição da estratégia de remuneração são: o conhecimento específico, a responsabilidade por resultado, solução de problemas envolvidos em cada cargo e análise comparativa das estruturas salariais, para definição da estratégia de remuneração.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Nos termos da Política de Remuneração, o alinhamento da estrutura de remuneração às estratégias da Companhia é reavaliado anualmente pelo Conselho de Administração, no âmbito da apreciação da proposta de orçamento e planejamento estratégico da Companhia elaborada pela diretoria financeira da Companhia, conforme descrito no item “(i)” acima.

c) composição da remuneração, indicando:

(i) descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles:

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é fixa, composta apenas pelo salário/pró-labore, o qual é alinhado com a remuneração praticada pelo mercado, conforme práticas e procedimentos abordados no item “b” acima. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função. A remuneração dos membros do Conselho de Administração não contempla parcelas variáveis, contudo, a remuneração fixa poderá ser diferente para cada membro, considerando métricas individuais para a determinação do salário/pró-labore.

8.1 Política ou prática de remuneração

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a benefícios pós-emprego, a benefícios pela cessação do exercício do cargo, remuneração por participação em reuniões, a comissões ou a remuneração baseada em ações.

Os membros do Conselho de Administração que eventualmente cumulareм cargos na Diretoria Estatutária ou no Comitê de Auditoria Estatutário cumularão a remuneração paga pelo cargo adicional.

Diretoria Estatutária

Os membros da Diretoria Estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa (salário/pró-labore) alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que parte desta, se aplicável, é paga no exercício subsequente à aferição do resultado; (iii) plano de remuneração baseado em ações, conforme descrito nos itens 8.4 e seguintes; e (iv) pacote de benefícios composto por: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica e (c) vale refeição/alimentação.

Adicionalmente, os membros da Diretoria Estatutária não fazem jus a benefícios pós-emprego, a benefícios pela cessação do exercício do cargo, remuneração por participação em reuniões e a comissões.

Os membros da Diretoria Estatutária que eventualmente cumulareм cargos no Conselho de Administração cumularão a remuneração paga pelo cargo adicional.

Diretoria Executiva (não estatutária)

Os membros da Diretoria Executiva têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa (salário/pró-labore) alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que parte desta, se aplicável, é paga no exercício subsequente à aferição do resultado; (iii) plano de remuneração baseado em ações, conforme descrito nos itens 8.4 e seguintes; e (iv) pacote de benefícios composto por: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica e (c) vale refeição/alimentação.

Adicionalmente, os membros da Diretoria Executiva não fazem jus a benefícios pós-emprego, a benefícios pela cessação do exercício do cargo, remuneração por participação em reuniões e a comissões.

Os membros da Diretoria Executiva que eventualmente cumulareм cargos no Conselho de Administração cumularão a remuneração paga pelo cargo adicional.

Conselho Fiscal

Quando e se instalado, os membros do Conselho Fiscal farão jus a remuneração fixa, equivalente a, pelo menos, o mínimo legal, conforme deliberado em Assembleia Geral, não podendo ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% da remuneração, em

8.1 Política ou prática de remuneração

média, atribuída a cada diretor, não computados os benefícios, verbas de representação e remuneração variável. Adicionalmente, os membros do Conselho Fiscal serão obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Comitê de Auditoria Estatutário

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário são elegíveis apenas a uma remuneração fixa mensal, composta apenas pelo salário/pró-labore. Adicionalmente, todos os membros do Comitê de Auditoria Estatutário são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário que eventualmente cumularemos cargos no Conselho de Administração cumularão a remuneração paga pelo cargo adicional.

- **seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor**

Remuneração Fixa:

Pró-labore ou salário mensal fixo: tem por objetivo reconhecer e refletir o valor do tempo e dedicação dos nossos membros, baseado em parâmetros de mercado, visando remunerar a contribuição individual para o desempenho e o crescimento do nosso negócio, a qual utiliza como referência pesquisas salariais do setor da construção civil, principalmente advindas de similares de atuação da Companhia.

Remuneração Variável:

Programa de participação nos lucros e resultados: tem por objetivo premiar o alcance e superação das metas pré-estabelecidas pela Companhia, alinhada ao desempenho, sustentabilidade e à estratégia de crescimento do nosso negócio em cada exercício social.

Remuneração Baseada em Ações: instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, com o objetivo de permitir o recebimento de ações de emissão da Companhia pelos participantes escolhidos pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, como resultado das opções outorgadas nos termos do Plano (conforme definido no item 8.4 do Formulário de Referência), com vistas a: (i) atrair, compensar, reter e incentivar os participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os interesses dos acionistas; e (ii) oferecer incentivo baseado em desempenho e incentivar os Participantes (conforme definido no item 8.4 do Formulário de Referência) a contribuírem a e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

- **sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais**

8.1 Política ou prática de remuneração

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Diretoria Executiva (não estatutária)	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria Estatutário
Salário ou pró-labore	100,00%	52,86%	66,73%	100,00%	100,00%
Benefícios diretos e indiretos	0,00%	5,12%	3,34%	0,00%	0,00%
Participações em comitês	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Remuneração Variável	0,00%	42,02%	29,92%	0,00%	0,00%
Pós Emprego	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cessação do cargo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Baseada em Ações	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Diretoria Executiva (não estatutária)	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria Estatutário
Salário ou pró-labore	100,00%	58,24%	74,62%	100,00%	100,00%
Benefícios diretos e indiretos	0,00%	3,31%	4,41%	0,00%	0,00%
Participações em comitês	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Remuneração Variável	0,00%	38,44%	20,97%	0,00%	0,00%
Pós Emprego	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cessação do cargo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Baseada em Ações	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Diretoria Executiva (não estatutária)	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria Estatutário
Salário ou pró-labore	100,00%	49,92%	72,95%	N/A	100,00%

8.1 Política ou prática de remuneração

Benefícios diretos e indiretos	0,00%	3,85%	4,84%	N/A	0,00%
Participações em comitês	0,00%	0,00%	0,00%	N/A	0,00%
Remuneração Variável	0,00%	46,23%	22,20%	N/A	0,00%
Pós Emprego	0,00%	0,00%	0,00%	N/A	0,00%
Cessação do cargo	0,00%	0,00%	0,00%	N/A	0,00%
Baseada em Ações	0,00%	0,00%	0,00%	N/A	0,00%
TOTAL	100,00%	100%	100%	N/A	0,00%

- sua metodologia de cálculo e de reajuste**

O valor global máximo a ser pago aos membros do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das S.A, assim como a remuneração individual dos membros Conselho Fiscal, se instalado.

A remuneração total alvo individual dos Diretores Estatutários e Diretores é determinada pelo Conselho de Administração anualmente, pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do mesmo setor da Companhia, de acordo com a função, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas, conforme procedimento descrito no item (b) "ii" acima.

O Conselho de Administração é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria Estatutário e da Diretoria Estatutária. A remuneração fixa da Diretoria Executiva, por sua vez, será reajustada conforme dissídio aplicável aos demais colaboradores da Companhia.

A remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a Companhia outorgou opções de compra de ações nos termos do Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020, cujo valor das opções foram contabilizados conforme o valor justo das opções calculado nos termos das regras contábeis aplicáveis.

- principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ESG**

8.1 Política ou prática de remuneração

A remuneração fixa é determinada com base nas melhores práticas de mercado e razões indicadas nos subitens acima, enquanto a remuneração variável, aplicável apenas à Diretoria Estatutária e Diretoria Executiva (não estatutária), leva em consideração os seguintes índices: lucro líquido, orçamento corporativo, índice de satisfação do cliente apurado internamente e margem bruta.

Podem ser aplicados índices adicionais em relação ao Plano de Remuneração Baseado em Ações, conforme descrito nos itens 8.4 e seguintes.

A remuneração dos Conselhos de Administração e Fiscal não é impactada por indicadores de desempenho.

Adicionalmente, na data de apresentação deste item 8, para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não considera indicadores ASG para a fixação da remuneração de seus administradores. No entanto, até a presente data, a implementação de indicadores de desempenho ASG específicos para o cálculo da remuneração dos Administradores ainda está em fase de desenvolvimento. A Companhia está comprometida com a adoção de práticas que reflitam seus valores ASG e está trabalhando ativamente para estabelecer métricas que possam ser incorporadas de maneira efetiva e significativa na remuneração variável dos Administradores da Companhia, em conformidade com as diretrizes do Regulamento de Emissores da B3.

(ii) razões que justificam a composição da remuneração

A Companhia mantém em seu quadro profissionais qualificados para a função, com relevante experiência. Desta forma, a remuneração fixa dos administradores se refere ao cumprimento das obrigações funcionais associados ao cargo, atrelada ao grau de responsabilidades e da experiência para ocupar a posição.

A remuneração fixa tem como objetivo atrair e reter profissionais qualificados que possam contribuir para o crescimento, sucesso e perpetuidade da Companhia e leva em conta a responsabilidade do cargo ocupado.

A Companhia acredita que a combinação dos elementos fixos que compõem a remuneração, alinha os interesses dos executivos aos interesses da Companhia no curto, médio e longo prazos. A parcela fixa dos rendimentos proporciona segurança para o cumprimento de obrigações rotineiras dos executivos, associada a metas estabelecidas para cada exercício social, oferece o estímulo necessário para que o próprio executivo e os seus liderados entreguem seus melhores esforços no sentido de atingir e superar as metas da Companhia.

A Companhia acredita que o pagamento de bônus baseado em indicadores financeiros alinha os interesses de médio e longo prazo de seus administradores com os da instituição e seus respectivos acionistas, uma vez que busca desenvolver neles o sentimento de “dono”, conforme sejam remunerados pelos resultados positivos da Companhia.

(iii) a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Na data de apresentação deste item 8, a Companhia não possui membros não remunerados em seu Conselho de Administração e Diretoria (Estatutária e Executiva). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía

8.1 Política ou prática de remuneração

membro em seu Conselho de Administração que havia renunciado ao recebimento de remuneração pelo cargo. Adicionalmente, os membros suplentes do Conselho Fiscal, instalado na Assembleia Geral Ordinária e Ordinária da Companhia realizada em 29 de abril de 2024, não faziam jus a remuneração, apenas os membros efetivos. Ressalta-se que, a partir de 25 de abril de 2025, a Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário e demais Comitês de Assessoramento que também sejam membros do Conselho de Administração são remunerados pelo cargo de Conselheiro e pelo cargo que cumulam.

d) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Na data de apresentação deste item 8, não há qualquer parcela da remuneração dos administradores que seja suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia.

e) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Na data de apresentação deste item 8, não há qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário atribuídos aos administradores da Companhia.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2026 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	4,25		11,25
Nº de membros remunerados	7,00	4,25		11,25
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.877.500,00	8.538.741,00		11.416.241,00
Benefícios direto e indireto	0,00	1.194.576,00		1.194.576,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	3.390.000,00		3.390.000,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	O número de membros corresponde à média anual apurada mensalmente, nos termos da metodologia apresentada no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP.	O número de membros corresponde à média anual apurada mensalmente, nos termos da metodologia apresentada no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP.		
Total da remuneração	2.877.500,00	13.123.317,00		16.000.817,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2025 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,67	5,42	2,00	14,09
Nº de membros remunerados	6,67	5,42	1,00	13,09
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.660.000,00	6.111.365,00	84.000,00	8.855.365,00
Benefícios direto e indireto	0,00	591.483,00	0,00	591.483,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	6.016.043,00	0,00	6.016.043,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros corresponde à média anual apurada mensalmente, nos termos da metodologia apresentada no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP.	O número de membros corresponde à média anual apurada mensalmente, nos termos da metodologia apresentada no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP.		
Total da remuneração	2.660.000,00	12.718.891,00	84.000,00	15.462.891,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	4,00	16,00
Nº de membros remunerados	6,00	6,00	2,00	14,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.540.000,00	5.739.537,48	168.000,00	8.447.537,48
Benefícios direto e indireto	0,00	326.589,47	0,00	326.589,47
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	3.788.074,48	0,00	3.788.074,48
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros corresponde à média anual apurada mensalmente, nos termos da metodologia apresentada no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP.	O número de membros corresponde à média anual apurada mensalmente, nos termos da metodologia apresentada no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP.	O número de membros corresponde à média anual apurada mensalmente, nos termos da metodologia apresentada no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP. Adicionalmente, conforme descrito no item 8.1, os membros suplentes do C.F. não fizeram jus à remuneração no exercício.	
Total da remuneração	2.540.000,00	9.854.201,43	168.000,00	12.562.201,43

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	5,67		11,67
Nº de membros remunerados	5,00	5,67		10,67
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.526.000,00	5.487.195,07		8.013.195,07
Benefícios direto e indireto	0,00	422.687,64		422.687,64
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas	Não aplicável.	Não aplicável.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	5.081.170,13		5.081.170,13
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Não aplicável	Não aplicável		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	2.526.000,00	10.991.052,84		13.517.052,84

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2026

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	7,00	4,25		11,25
N° de membros remunerados	0,00	4,25		4,25
Esclarecimento	Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP.			
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	3390000,00		3.390.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	3390000,00		3.390.000,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	6,67	5,42		12,09
N° de membros remunerados	0,00	5,42		5,42
Esclarecimento	Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2024-CVM/SEP			
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	4431021,10		4.431.021,10
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	7444635,16		7.444.635,16
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	7444635,16		7.444.635,16
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	4858005,00		4.858.005,00

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	6,00	6,00	4,00	16,00

Nº de membros remunerados	0,00	6,00	0,00	6,00
Esclarecimento	Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2024-CVM/SEP		Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2024-CVM/SEP	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	4718968,62	0,00	4.718.968,62
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	7284525,04	0,00	7.284.525,04
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	7284525,04	0,00	7.284.525,04
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	3788074,48	0,00	3.788.074,48

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	5,67		11,67
Nº de membros remunerados	0,00	5,67		5,67
Esclarecimento	Corresponde ao número de diretores e conselheiros, conforme aplicável, a quem pode ser atribuída remuneração variável reconhecida no resultado da Companhia no exercício, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2024-CVM/SEP.			
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	1811813,58		1.811.813,58
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	5081170,13		5.081.170,13
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	3019689,30		3.019.689,30
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	5081170,13		5.081.170,13

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4. Plano de remuneração baseado em ações

a) termos e condições gerais

O Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações ("Plano") será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá delegar tal função, em parte ou no todo, ao comitê criado ou indicado para assessorar o Conselho de Administração na administração do Plano, conforme aplicável.

Na medida em que for permitido por lei e pelo estatuto social da Companhia, o Conselho de Administração terá amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a administração do Plano, incluindo: **(a)** a criação e a aplicação de normas gerais relativas à outorga de opções pela Companhia aos Participantes ("Opções"), incluindo o prazo após o qual as Opções tornar-se-ão exercíveis, nos termos do Plano e/ou do Contrato de Opção ("Vesting"), e a solução de dúvidas de interpretação do Plano; **(b)** a eleição dos Participantes e a autorização para outorgar Opções em seu favor, estabelecendo todas as condições das Opções a serem outorgadas; **(c)** a aprovação dos Contratos de Opção a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Participantes, observadas as determinações do Plano; e **(d)** a emissão de novas Ações dentro do limite do capital autorizado ou a autorização para alienação de Ações em tesouraria para satisfazer o exercício de Opções outorgadas, nos termos do Plano e da Resolução CVM nº 77/22. No exercício de sua competência, o Conselho de Administração estará sujeito apenas aos limites estabelecidos em lei, na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários e no Plano, ficando claro que o Conselho de Administração poderá tratar de maneira diferenciada os administradores e empregados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle que se encontrem em situação similar, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia ou analogia, a estender a todos as condições que entenda aplicável apenas a algum ou alguns a seu exclusivo critério. O Conselho de Administração poderá, ainda, estabelecer tratamento especial para casos excepcionais durante a eficácia de cada direito de Opção, desde que não sejam afetados os direitos já concedidos aos Participantes nem os princípios básicos do Plano. Tal disciplina excepcional não constituirá precedente invocável por outros Participantes. As deliberações do Conselho de Administração têm força vinculante para a Companhia relativamente a todas as matérias relacionadas com o Plano.

Sempre que julgar conveniente, o Conselho de Administração aprovará a outorga de Opções, elegendo os Participantes em favor dos quais serão outorgadas Opções nos termos do Plano, fixando o Preço de Exercício das Opções, prazos de Vesting e condições de exercício das Opções e impondo quaisquer outras condições relativas a tais Opções.

b) data de aprovação e órgão responsável

O Plano foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020. O Plano e seus Programas serão administrados pelo próprio Conselho de Administração que terá poderes para delegar sua função, no todo ou em parte, ao Comitê. Na extensão permitida por lei, o Conselho de Administração poderá delegar quaisquer de seus poderes ao Comitê. Com base no Plano, o Conselho de Administração da Companhia aprovou: **(i)** em reunião realizada em 28 de julho de 2020,

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

o 1º Programa de Remuneração em Opções de Compra de Ações, posteriormente ratificado em reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de novembro de 2020; (ii) em reunião realizada em 24 de janeiro de 2022, o 2º Programa de Remuneração em Opções de Compra de Ações (em conjunto, “Programa”).

c) número máximo de ações abrangidas

O Plano prevê que, caso as Opções sejam integralmente exercidas, poderá haver a entrega de até 20.148.289 (vinte milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentos e oitenta e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia, tendo em vista a relação de 1:1 entre cada Opção detida e o número de ações passíveis de entrega no caso de exercício de cada Opção. No âmbito do Programa atualmente vigente, poderá haver a entrega de até 20.148.289 (vinte milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentos e oitenta e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia, tendo em vista a relação de 1:1 entre cada Opção detida e o número de ações passíveis de entrega no caso de exercício de cada Opção.

d) número máximo de opções a serem outorgadas

O Plano prevê a outorga de até 20.148.289 (vinte milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentos e oitenta e nove) Opções. No âmbito do Programa atualmente vigente, poderão ser outorgadas até 6.716.096 (seis milhões, setecentas e dezesseis mil, noventa e seis) Opções, futuramente convertidas em ações.

e) condições de aquisição de ações

A outorga de Opções nos termos do Plano é realizada mediante a celebração de Contratos de Opção entre a Companhia e os Participantes, os quais deverão especificar, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração: **(a)** a quantidade de Opções objeto da outorga; **(b)** termos e condições para aquisição do direito ao exercício das Opções; **(c)** o prazo final para exercício das Opções; e **(d)** o Preço de Exercício e condições de pagamento.

f) critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O Preço de Exercício restou fixado em R\$100,00 (cem reais) por todas as Opções exercidas, conforme cláusula 7.1 do Plano.

g) critérios para fixação do prazo de aquisição ou exercício

Observados os critérios e condições do Plano e do Programa, bem como exceto se de outra forma decidido pelo Conselho de Administração, as Opções se tornarão exercíveis na medida em que os respectivos Participantes permanecerem continuamente vinculados como administrador, empregado ou prestador de serviço da Companhia pelo prazo de 5 (cinco) anos (“Prazo de Vesting”). O Programa em vigor possui um Prazo de Vesting de 01 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2025.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

h) forma de liquidação

O Preço de Exercício será pago à vista e em dinheiro pelos Participantes, mediante a utilização de recursos próprios do Participante. A titularidade das ações adquiridas mediante o exercício das Opções será transferida aos Participantes após a quitação do correspondente Preço de Exercício, observados os procedimentos e prazos exigidos pelo agente escriturador ou custodiante das Ações, bem como as demais condições previstas no Plano SOP e no Programa.

i) restrições à transferência das ações

Após transcorrido o Prazo de Vesting, 80% (oitenta por cento) das ações recebidas pelo Participante em razão do exercício das Opções estarão sujeitas a restrição de negociação e não poderão ser negociadas, transferidas, cedidas, empenhadas, oneradas, emprestadas, alugadas e/ou ter a sua propriedade de qualquer forma transferida a terceiro ("Lock-Up"), sendo que 20% (vinte por cento) das Ações recebidas pelo Participante em razão do exercício das Opções não estarão sujeitas ao Lock-Up e poderão ser livremente negociadas. A cada ano contado da data de recebimento das Ações, 25% (vinte e cinco por cento) das Ações inicialmente sujeitas ao Lock-Up serão liberadas da obrigação de Lock-Up, podendo ser livremente negociadas pelo Participante. Ao término do período de 4 (quatro) anos contados do recebimento das Ações, todas as Ações recebidas terão sido liberadas do Lock-Up.

j) critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Conselho de Administração poderá determinar a suspensão, a extensão ou a alteração do prazo do direito ao exercício das Opções, sempre que verificadas situações que, nos termos da lei, do Plano SOP, do Programa e da regulamentação em vigor, restrinjam ou impeçam a negociação de Ações por parte dos Participantes.

k) efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

O Conselho de Administração definirá nos respectivos Contratos de Opção os efeitos decorrentes do Desligamento do Participante, de modo que os direitos às Opções poderão ser extintos ou modificados.

"Desligamento" significa o término da relação jurídica entre o Participante e a Companhia, por qualquer motivo incluindo, sem limitação, renúncia ou destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão de contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente ou falecimento. Para maior clareza, fica estabelecido que eventual desligamento do Participante do cargo de administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada seguido de eleição e investidura ou contratação de tal Participante para outro cargo como administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada não caracteriza Desligamento, para fins do Plano.

8.5 Remuneração Baseada em Ações (Opções de Compra de Ações)

Exercício Social: 31/12/2026

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	4,25		11,25
Nº de membros remunerados	0,00	4,25		4,25
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	4,077000		4,08
Esclarecimento	Não há programa de remuneração baseada em ações para o Conselho de Administração da Companhia.			----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	100,00		100,00
Perdas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,67	5,42		12,09
Nº de membros remunerados	0,00	5,42		5,42
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	4,077000		4,08
Esclarecimento	Não há programa de remuneração baseada em ações para o Conselho de Administração da Companhia.			----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	100,00		100,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	6,00	4,00	16,00
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	0,00	6,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	4,077000	0,000000	4,08
Esclarecimento	Não há programa de remuneração baseada em ações para o Conselho de Administração da Companhia.		Não há programa de remuneração baseada em ações para o Conselho Fiscal da Companhia.	----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	100,00	0,00	100,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	100,00	0,00	100,00

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	5,67		11,67
Nº de membros remunerados	0,00	5,67		5,67
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	4,305000		4,31
Esclarecimento	Não há programa de remuneração baseada em ações para o Conselho de Administração da Companhia.			----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	100,00		100,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6. Outorga de opções de compra de ações

Prevista para o Exercício social a ser encerrado em 31/12/2026		
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	7,00	4,25
Nº total de membros remunerados	0,00	4,25
Data da outorga	N/A	N/A
Quantidade de Opções Outorgadas	N/A	N/A
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	N/A	N/A
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	N/A
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	N/A
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	N/A	N/A

Exercício social encerrado em 31/12/2025		
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,67	5,42
Nº total de membros remunerados	0,00	5,42
Data da outorga	N/A	N/A
Quantidade de Opções Outorgadas	N/A	N/A
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	N/A	N/A
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	N/A
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	N/A
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	N/A	N/A

Não houve novas outorgas ao longo do ano de 2025.

Exercício social encerrado em 31/12/2024		
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,00	6,00
Nº total de membros remunerados	0,00	6,00
Data da outorga	N/A	N/A
Quantidade de Opções Outorgadas	N/A	N/A
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	N/A	N/A
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	N/A
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	N/A
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	N/A	N/A

Não houve novas outorgas ao longo do ano de 2024.

Exercício social encerrado em 31/12/2023		
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,00	5,67
Nº total de membros remunerados	0,00	5,67
Data da outorga	N/A	06/09/2022
Quantidade de Opções Outorgadas	N/A	175.000
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	N/A	31/12/2026
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	30/05/2027
Prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções	N/A	20% sem restrição, 20% com restrição de 1 (um) ano, 20% com

8.6 Outorga de opções de compra de ações

		restrição de 2 (dois) anos, 20% com restrição de 3 (três) anos e 20% com restrição de 4 (quatro) anos
Valor justo das opções na data da outorga	N/A	R\$ 4,48
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga	N/A	R\$ 784.000,00

(1) As informações quantitativas relativas à Diretoria consideram as ações outorgadas em benefício da Sra. Gabriela Canfora, eleita para o cargo de membro do Conselho de Administração em 11 de julho de 2022, mas outorgadas em 3 de agosto de 2020, quando ainda na qualidade de diretora da Companhia.

8.7 Opções em aberto

8.7. Opções em aberto

Exercício social encerrado em 31/12/2025		
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	7,00	4,25
Nº total de membros remunerados	0,00	4,25
Em relação às opções ainda não exercíveis		
a) Quantidade	N/A	4.495.925
b) Data em que se tornarão exercíveis	N/A	31/12/2026
c) Prazo N/A 30/05/2027 exercício das opções		
d) Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	20% sem restrição, 20% com restrição de 1 (um) ano, 20% com restrição de 2 (dois) anos, 20% com restrição de 3 (três) anos e 20% com restrição de 4 (quatro) anos
e) Preço médio ponderado de exercício	N/A	R\$ 100,00
f) Valor justo das opções no último dia do exercício social	N/A	
Em relação às opções exercíveis		
a) Quantidade	N/A	N/A
b) Prazo N/A exercício das opções		
c) Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
d) Preço médio ponderado de exercício	N/A	N/A
e) Valor justo das opções no último dia do exercício social	N/A	N/A
Valor justo do total das opções no último dia do exercício social	N/A	N/A

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8. Opções exercidas e ações entregues

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi exercida e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024, 2023 e 2022.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9. Remuneração baseada em ações, a serem entregues diretamente aos beneficiários

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não adota plano de remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários.

8.10 Outorga de ações

8.10. Outorga de ações

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não adota plano de remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários.

8.11 Ações entregues

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não adota plano de remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários.

8.12 Precificação das ações/opções

8.12. Precificação das ações/opções

a) modelo de precificação

Em concordância com o CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS2, as condições de mercado devem ser levadas em conta quando da estimativa do valor justo da outorga de opções. Tendo em vista que o plano da Companhia impõe uma condição de mercado, a saber o preço mínimo da ação ao final do período de carência maior ou igual a R\$19,30, corrigido pela variação do IPCA de 05 de fevereiro de 2020 até a data do término do período de carência (preço mínimo), foi necessário levar em conta essa condição de performance na estimativa do valor justo. Dessa forma, tendo em vista que o modelo de Black-Scholes ou modelo Binomial não permitem a incorporação de variáveis de incerteza (nesse caso o preço da ação da Companhia), foi utilizado o modelo de simulação de Monte-Carlo. Esse modelo permite simular cenários futuros do preço da ação e determinar em quais cenários o preço da ação é maior ou igual ao preço mínimo, no qual a condição de performance de mercado será atendida. Com base no valor da ação em cada um dos cenários teremos um valor ponderado para determinação do valor justo da outorga de opções, conforme define a norma.

b) dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

Foram utilizados os seguintes dados e premissas no modelo de precificação:

No quadro abaixo estão apresentadas as premissas utilizadas no modelo de precificação.

	<u>1ª Outorga</u>
Data da outorga	03/08/2020
Volatilidade do preço de ação	51,90%
Taxa de juros livre de risco	5,86%
Período de carência (anos)	5,43
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98

c) método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

O plano de opções da Companhia não prevê a possibilidade de exercício antecipado, dessa forma, esse efeito não foi mensurado.

d) forma de determinação da volatilidade esperada

Dado o curto histórico de cotações de preços dos valores mobiliários de emissão da Companhia, que teve sua oferta pública inicial de ações em 05 de fevereiro de 2020, a Companhia entende que sua volatilidade não reflete de maneira precisa a volatilidade esperada para o ativo durante

8.12 Precificação das ações/opções

o período de *vesting* do programa. Dessa forma, para calcular a volatilidade esperada para o ativo, foi calculada a média ponderada da volatilidade dos ativos de empresas comparáveis listadas na bolsa de valores de São Paulo.

e) se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Para a mensuração do valor justo, além da condição de mercado de preço mínimo mencionado acima, levou-se em conta o efeito do período de restrição (*lock-up*), descontando o valor justo pela taxa de juros livre de risco para cada um dos períodos de *lock-up*.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13. Participações detidas por órgão

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal	Total
Companhia	25.109.676	156.334	0	25.266.010
Mitre Partners Participações S.A.	1.353.982 ON	21.121 ON	0	1.375.103 ON
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda	1.325.235 PN	43.009 PN	0	1.325.235 PN

Nota: Nos termos do Anexo C da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, para evitar duplicidade, os valores mobiliários detidos por membros do Conselho de Administração que também são membros da Diretoria e/ou do Conselho Fiscal foram divulgados somente no quadro de valores mobiliários detidos pelos membros do Conselho de Administração.

8.14 Planos de previdência

8.14. Planos de previdência

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui planos de previdência cujos beneficiários sejam membros do seu Conselho de Administração e Diretores Estatutários.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024
Nº de membros	5,42	6,00	5,67	6,67	6,00	6,00	2,00	4,00
Nº de membros remunerados	5,42	6,00	5,67	6,67	6,00	5,00	1,00	2,00
Valor da maior remuneraçãoReal	1.640.000,00	5.681.740,92	2.036.174,81	1.880.000,00	1.560.000,00	1.560.000,00	28.000,00	56.000,00
Valor da menor remuneraçãoReal	40.000,00	615.626,37	941.517,91	405.926,11	80.000,00	120.000,00	28.000,00	56.000,00
Valor médio da remuneraçãoReal	2.132.999,00	1.642.366,91	1.938.457,29	398.801,00	426.666,67	505.200,00	28.000,00	56.000,00

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2025	O número de membros da Diretoria Estatutária foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular/Anual-2026-CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.	O número de membros da Diretoria Estatutária foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular/Anual-2026-CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2025	O número de membros do Conselho de Administração foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular/Anual-2026-CVM/SEP. A maior remuneração do Conselho de Administração foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros do Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.	

	Conselho Fiscal	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2025	O Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado na Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 25 de abril de 2025. Conforme informado no item 8.1, os membros suplentes do Conselho Fiscal não fizeram jus à remuneração. Como todos os membros do Conselho Fiscal ficaram em seus cargos por menos de 12 meses, o valor da menor remuneração anual individual do Conselho Fiscal foi apurado conforme previsto no Ofício Circular/Anual-2025-CVM/SEP, considerando a remuneração reconhecida no resultado da Companhia.	

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16. Mecanismos de remuneração/indenização

Exceto pelos benefícios descritos no quadro 8.1 e pela apólice de seguro D&O descrita no item 7.7 deste Formulário de Referência, não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruture mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria, em caso de desligamento de suas funções ou aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17. Percentual partes relacionadas na remuneração

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025			
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Percentual da remuneração das partes relacionadas em relação ao total pago	63,41%	53,24%	0,00%

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024			
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Percentual da remuneração das partes relacionadas em relação ao total pago	68,75%	82,43%	0,00%

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023			
Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Percentual da remuneração das partes relacionadas em relação ao total pago	70,94%	53,51%	0,00%

8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, uma vez que, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, os membros da Diretoria e do Conselho de Administração (haja vista que o Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado) não perceberam qualquer remuneração que não aquela decorrente do exercício de seus respectivos cargos.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve valores reconhecidos no resultado de controladores diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia como remuneração de membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal nos últimos três exercícios sociais encerrados, assim como não há previsão para o exercício social corrente.

8.20 Outras informações relevantes

8.20. Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	004715		
Razão Social		Tipo Auditor	CPF/CNPJ
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda		Juridica	61.366.936/0001-25
Data de contratação do serviço		Data de início da prestação de serviço	
23/04/2025		02/05/2025	
Descrição dos serviços prestados			
Auditoria das demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade – International Financial Reporting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board, bem como revisão das Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas aos períodos findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, os auditores independentes receberam honorários que totalizaram o valor de R\$ 780.000,00, referentes a serviços de auditoria das Demonstrações Financeiras anuais e revisão das informações trimestrais da Companhia.			
Justificativa da substituição			
Não houve substituição dos auditores independentes.			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não houve substituição dos auditores independentes.			

.....

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3. Política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes

A Companhia possui a Política de Independência Profissional dos Auditores Independentes que tem como objetivo estabelecer as diretrizes que incentivam o relacionamento com todas as partes interessadas - stakeholders, com o intuito de firmar em todas as relações os valores e princípios institucionais estabelecidos pela Companhia. Além de criar, manter e fortalecer vínculos de confiança, inclusivos, éticos e benéficos para todas as partes, favorecendo o diálogo e aprimorando a comunicação, como também visa estabelecer critérios, limites e vedações a contratação de Contadores e Firms de Auditoria que exerçam atividade de Auditoria Independente, nos termos da Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) PA 400 do Conselho Federal de Contabilidade, que dispõe sobre a independência para trabalho de auditoria e revisão.

9.4 Outras informações relevantes

9.4. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes que não estejam descritas neste Formulário de Referência.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	34	18	0	0	18
Não-liderança	124	284	0	1	52
TOTAL = 531	158	302	0	1	70

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	1	55	3	11	0	0	0
Não-liderança	3	209	52	195	0	0	2
TOTAL = 531	4	264	55	206	0	0	2

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	6	58	6
Não-liderança	171	212	78
TOTAL = 531	177	270	84

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Prefere não responder
Liderança	0	70	0
Não-liderança	4	457	0
TOTAL = 531	4	527	0

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	70	0	0
Não-liderança	0	0	0	461	0	0
TOTAL = 531	0	0	0	531	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	158	302	0	1	70
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 531	158	302	0	1	70

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indigena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	4	264	55	206	0	0	2
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 531	4	264	55	206	0	0	2

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	177	270	84
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 531	177	270	84

10.1 Descrição dos recursos humanos

10.1. Descrição dos recursos humanos

b) número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)

A tabela abaixo demonstra o número de terceirizados em 31 de dezembro de 2025, divididos por localização geográfica:

Terceiros por Localização Geográfica	
	31/12/2025
Sudeste	1.240
Sul	0
Nordeste	0
Norte	0
Centro-Oeste	0
Total	1.240

A tabela abaixo demonstra o número de terceirizados em 31 de dezembro de 2025, divididos por atividade:

Empregados por Atividade	
Atividades	31/12/2025
Atividades de Produção em Canteiros de Obras (carpintaria, pintura e demais atividades de construção)	1.232
Atividades terceirizadas como limpeza e manutenção (Escritório)	8
Total	1.240

10.1 Descrição dos recursos humanos

c) índice de rotatividade

	31/12/2025
Índice de Rotatividade	43,69%

10.2 Alterações relevantes

10.2 Alterações relevantes

A ligeira alteração no número de funcionários entre o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 se deve ao fluxo natural da operação, não apresentando mudanças relevantes no ciclo do negócio.

Com relação ao número de terceirizados, em sua maioria, estão envolvidos em atividades em empreendimentos onde o número de contratados varia de acordo com o ciclo de produção. Essa flexibilidade na força de trabalho permite que a empresa se adapte às flutuações da demanda e às necessidades sazonais de produção.

Por fim, não houve variação significativa na rotatividade entre os exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3. Políticas e práticas de remuneração dos empregados

a) política de salários e remuneração variável

A Companhia mantém a competitividade adotando uma estratégia de remuneração de acordo com as melhores práticas de mercado, que são auferidas através de pesquisas realizadas anualmente. Os salários dos colaboradores da Companhia são corrigidos anualmente por meio de acordos sindicais, os quais, são, de forma geral, baseados nos índices de inflação. Não obstante, são concedidos reajustes salariais esporádicos, em razão de meritocracia, baseados na avaliação de desempenho, potencial e engajamento.

Com relação à remuneração variável, a Companhia adota: (i) planos de participação nos lucros e resultados para todos os colaboradores; e (ii) plano de remuneração baseado em ações para os colaboradores elegíveis, que visam incentivar o bom desempenho, uma vez que contemplam os colaboradores que atingirem as metas individuais previamente estabelecidas, bem como tenham colaborado para a Companhia bater as suas metas corporativas.

b) política de benefícios

A Companhia, visando atrair, motivar e reter talentos, adota prática de benefícios competitiva, oferecendo aos seus colaboradores os seguintes benefícios: **(i)** seguro de vida; **(ii)** assistência médica; **(iii)** vale refeição, **(iv)** vale alimentação, **(v)** vale transporte, **(vi)** estacionamento, **(vii)** auxílio academia, e **(viii)** treinamentos e cursos periódicos.

c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando:

Plano de Opções de Compra de Ações vigente a partir de 30/04/2020.

(i) grupos de beneficiários:

Não há grupo específico de beneficiários. Sempre que julgar conveniente, o Conselho de Administração aprovará a outorga de Opções, elegendo os Participantes, que podem ser: pessoas que trabalhem na Companhia e/ou nas Controladas, tais como os conselheiros, diretores, empregados ou prestadores de serviço.

(ii) condições para exercício:

A outorga de Opções nos termos do Plano de SOP deve ser realizada mediante a aprovação de Programas pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê e a celebração de Contratos de Opção de Compra de Ações ("Contrato de Opção") entre a Companhia e os Participantes selecionados.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Exceto se estabelecido de forma diversa em cada Programa, o prazo de carência (vesting) será de 5 (cinco) anos e a quantidade efetiva de opções a que o Participante terá direito ao final do vesting dependerá do atingimento de metas de desempenho estabelecidas no Programa e/ou o Contrato de Opções do Participante, metas estas que serão ligadas ao desempenho da Companhia e/ou do Participante.

(iii) preços de exercício:

O preço de exercício global a ser pago pelo Participante pelo exercício de todas as Opções exercidas será equivalente a R\$100,00 (cem reais).

(iv) prazos de exercício:

O prazo de exercício será definido pelo Conselho de Administração nos respectivos Programas e Contratos de Opção.

(v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:

Não há um número máximo de Opções a serem outorgadas no âmbito do Plano e SOP. No entanto, as Opções que vierem a ser outorgadas no âmbito do Plano de SOP não poderão resultar na efetiva entrega de ações da Companhia em quantidade superior a 20.148.289 (vinte milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentos e oitenta e nove) ações de emissão da Companhia.

d) razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social

Por ser uma Companhia posicionada no setor de construção civil, o salário base é o mínimo é equivalente aquele definido na negociação sindical para as respectivas funções contratadas pela Companhia. Pondera-se também que, a quantidade de funcionários alocados nesta base salarial é expressivamente maior que as posições de liderança, distorcendo a mediana.

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
4.626.785,89	65.880,10	70,23
Esclarecimento		

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4. Relações entre o emissor e sindicatos

As relações entre a Companhia e os sindicatos da categoria se dão por meio de parceria, respeito e transparência, visando alinhar as diretrizes e cláusulas que envolvam seus colaboradores. Todos os colaboradores da Companhia, em sua abrangência nacional, contam com o respaldo de convenções coletivas de trabalho que garantem direitos além daqueles concedidos pela legislação trabalhista.

Não houve paralisações e greves dos empregados da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Atualmente, a Companhia é filiada ao SECOVI – São Paulo.

10.5 Outras informações relevantes

10.5. Outras informações relevantes

Não existem outras informações relevantes acerca do item “10”.

11.1 Regras, políticas e práticas

11. Transações com Partes Relacionadas

11.1. Regras, políticas e práticas

A “Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse” (“Política de Partes Relacionadas”), aprovada na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 29 de janeiro de 2020, visa assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam conduzidas dentro de condições de mercado, prezando as melhores práticas de governança corporativa, com a devida transparência.

A Política de Partes Relacionadas define de forma objetiva conceitos sobre partes relacionadas e transações com partes relacionadas, além de estabelecer exigências mínimas de divulgação de informações sobre essas transações.

Os acionistas da Companhia, os administradores e suplentes da Companhia e de suas controladas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), filhos(as), filhos(as) de seus cônjuges ou de companheiros(as), e seus dependentes ou os de respectivos cônjuges deverão informar o Departamento Jurídico da Companhia sobre quaisquer transações entre elas e a Companhia de que tenham ciência.

Caso a transação informada, conforme acima, constitua de fato uma transação com parte relacionada, de acordo com julgamento a ser realizado pelo departamento Jurídico da Companhia, a referida transação será submetida aos procedimentos da Política. Quando assim solicitado pelo Departamento Jurídico da Companhia, as transações informadas deverão vir instruídas com as informações necessárias à análise de seu enquadramento enquanto transações com partes relacionadas.

Quando do recebimento de informações pelo Departamento Jurídico da Companhia, caberá a ele informar o Conselho de Administração da Companhia sobre a referida transação, visto que, nos termos da Política, toda e qualquer operação ou conjunto de operações envolvendo a Companhia e qualquer parte relacionada deverá ser previamente aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia, excluídas eventuais partes relacionadas envolvidas.

Quando da análise das transações com partes relacionadas, o Conselho de Administração da Companhia deverá verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às condições de mercado, sendo observados os seguintes pontos: **(i)** se há motivos claros que justifiquem a realização da Transação com a Parte Relacionada; **(ii)** se a transação é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não-relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes; **(iii)** os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver; **(iv)** se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado; **(v)** a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e **(vi)** a observância aos princípios e regras da Política.

11.1 Regras, políticas e práticas

O Conselho de Administração da Companhia somente poderá aprovar a transação com parte relacionada caso conclua ser equitativa e realizada no melhor interesse da Companhia sendo facultado, a seu exclusivo critério e em observância à Política, condicionar a aprovação da transação com parte relacionada às alterações que julgar necessárias.

Por meio do Conselho de Administração, a Companhia atua de forma a garantir que toda e qualquer transação com parte relacionada realizada pela Companhia seja formalizada contratualmente, observando os seguintes critérios: **(i)** a transação deve estar em condições de mercado ao tempo de sua aprovação; **(ii)** devem ser incluídos contratualmente os termos da transação e a finalidade do negócio; e **(iii)** as condições da Política de Partes Relacionadas deverão ser integralmente observadas.

Por fim, são vedadas as seguintes transações com partes relacionadas: **(i)** realizadas em condições que não sejam as condições de mercado; e **(ii)** a concessão direta de empréstimos ou operações de mútuo ou prestação de garantia (aval/fiança): (a) aos administradores e membros dos conselhos fiscal ou administrativo ou comitês, estatutários ou não, e seus respectivos suplentes, bem como aos respectivos cônjuges, companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as); (b) aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas mencionadas acima; e (c) aos acionistas, pessoas naturais ou jurídica, ou pessoas jurídicas de cujo capital participem com mais de 5% (cinco por cento), quaisquer administradores da companhia e seus respectivos suplentes, bem como seus cônjuges companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as) e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau.

É vedada, também, a participação de administradores e funcionários em negócios de natureza particular ou pessoal que interfiram ou conflitem com os interesses da Companhia ou que resultem da utilização de informações confidenciais em razão do exercício do cargo ou função que ocupem na Companhia. A Política de Partes Relacionadas está disponibilizada para consulta eletronicamente pelo site da Companhia (<https://ri.mitrerealty.com.br>).

Adicionalmente, a Companhia segue as regras estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, que estabelecem que o acionista ou o administrador, conforme o caso, nas Assembleias Gerais ou nas reuniões da administração, deve abster-se de votar nas deliberações relativas: **(i)** ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; **(ii)** à aprovação de suas contas como administrador; e **(iii)** a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o da Companhia.

A Lei das Sociedades por Ações proíbe, também, conselheiros e diretores de: **(i)** realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em detrimento da Companhia; **(ii)** receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida através de assembleia geral; e **(iii)** intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A Companhia entende que as práticas acima descritas para realização de transações com partes relacionadas garantem a comutatividade de tais operações e preços e condições de mercado.

11.1 Regras, políticas e práticas

Código de Ética e Conduta

Aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião 29 de janeiro de 2020, e revisto em 27 de novembro de 2023 o Código de Ética e Conduta da Companhia prevê que não serão aceitas quaisquer atividades e/ou situações que impliquem em ameaça à integridade dos valores, princípios e missões assumidos pela Companhia ou que possam levantar suspeitas sobre o exercício íntegro das atividades das empresas do grupo.

11.2 Transações com partes relacionadas

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, visto que a Companhia não realizou transações com partes relacionadas no exercício social encerrado em 31/12/2024.

11.2 Itens 'n.' e 'o.'**11.2 Itens 'n.' e 'o.'****n. Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses.**

Não aplicável, visto que a Companhia não realizou transações com partes relacionadas no último exercício social.

o. Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Não aplicável, visto que a Companhia não realizou transações com partes relacionadas no último exercício social.

11.3 Outras informações relevantes

11.3. Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
03/02/2020		Não aplicável	1.014.824.026,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
105.774.820		0	105.774.820

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
03/02/2020		Não aplicável	1.014.824.026,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
105.774.820		0	105.774.820

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
03/02/2020		Não aplicável	1.014.824.026,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
105.774.820		0	105.774.820

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
28/11/2019			0,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
200.000.000		0	200.000.000

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2. Emissores estrangeiros – Direitos e regras

Não aplicável.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	1ª (primeira) emissão de debêntures
Data de emissão	30/03/2022
Data de vencimento	15/03/2027
Quantidade	130.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	130.000.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Não aplicável
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir de 30 de março de 2024, a Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das debêntures da 1ª emissão. O valor devido aos titulares das debêntures da 1ª emissão, à título do resgate antecipado, será corresponde à soma do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, acrescido (i) da remuneração calculada pro rata temporis deste a primeira data de integralização das debêntures da 1ª emissão ou desde a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), (ii) dos encargos moratórios, se houver, (iii) de qualquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às debêntures da 1ª emissão, e (iv) de prêmio de resgate calculado nos termos da Escritura de Emissão das debêntures da 1ª emissão.
Características dos valores mobiliários de dívida	As debêntures da 1ª emissão são da espécie com garantia real, representada pela alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da MTR-03 Administração de Bens Ltda., da MTR-05 Administração de Bens Ltda., da MTR-11 Administração de Bens Ltda., da MTR-24 Administração de Bens Ltda., da MTR-32 Administração de Bens Ltda. e da Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Ltda. O valor nominal unitário das debêntures da 1ª emissão não será atualizado monetariamente. Adicionalmente, sobre o valor nominal unitário das debêntures ou saldo do valor nominal unitário as debêntures da 1ª emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa equivalente a 2,30% ao ano, base 252 dias úteis, calculada na forma estabelecida na Escritura de Emissão das debêntures da 1ª emissão.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	A alteração dos termos e condições das debêntures da 1ª emissão deverá ser deliberada em assembleia geral de titulares de debêntures, observado o quórum de 90% das debêntures da 1ª emissão em circulação, em primeira ou segunda convocação.
Outras características relevantes	As debêntures da 1ª emissão foram emitidas em conexão com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª (segunda) emissão de debêntures
Data de emissão	15/08/2022
Data de vencimento	13/09/2027
Quantidade	150.000

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	150.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir de 11 de outubro de 2024, a Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das debêntures da 2ª emissão. O valor devido aos titulares das debêntures da 2ª emissão, à título do resgate antecipado, será corresponde à soma do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, acrescido (i) da remuneração calculada pro rata temporis deste a primeira data de integralização das debêntures da 2ª emissão ou desde a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), (ii) dos encargos moratórios, se houver, e (iii) de prêmio de resgate de 0,80% ao ano base 252 dias úteis incidente sobre o saldo devedor das debêntures da 2ª emissão, multiplicado pela duration em anos remanescente das debêntures, calculado nos termos da Escritura de Emissão das debêntures da 2ª emissão.
Características dos valores mobiliários de dívida	As debêntures da 2ª emissão são da espécie quirografária. O valor nominal unitário das debêntures da 2ª emissão não será atualizado monetariamente. Adicionalmente, sobre o valor nominal unitário das debêntures ou saldo do valor nominal unitário as debêntures da 2ª emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa equivalente a 1,80% ao ano, base 252 dias úteis, calculada na forma estabelecida na Escritura de Emissão das debêntures da 2ª emissão
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	A alteração dos termos e condições das debêntures da 2ª emissão deverá ser deliberada em assembleia geral de titulares de debêntures, observado o quórum de 90% das debêntures da 2ª emissão em circulação, em primeira ou segunda convocação.
Outras características relevantes	As debêntures da 2ª emissão foram emitidas em conexão com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	3ª (terceira) emissão de debêntures
Data de emissão	06/12/2024
Data de vencimento	03/12/2029
Quantidade	120.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	120.000.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Não Aplicável
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir de 01 de dezembro de 2026, a Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das debêntures da 3ª emissão. O valor devido aos titulares das debêntures da 3ª emissão, à título do resgate antecipado, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver; e (iii) de um prêmio de resgate calculado nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures da 3ª emissão.
Características dos valores mobiliários de dívida	As Debêntures de 3ª emissão são Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. Para primeira série: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet, acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis. Para segunda série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Para terceira série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 2,0001% (dois inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	A alteração dos termos e condições das debêntures da 3ª emissão deverá ser deliberada em assembleia geral de titulares de debêntures, observado o quórum de 50% mais uma das debêntures da 3ª emissão em circulação, em primeira ou segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% das Debêntures em circulação.
Outras características relevantes	Debêntures emitidas para colocação privada.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	4ª (quarta) emissão de debêntures
Data de emissão	12/11/2025
Data de vencimento	12/11/2030
Quantidade	150.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	150.000.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir de 12 de novembro de 2027, a Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das debêntures da 4ª emissão. O valor devido aos titulares das debêntures da 4ª emissão, à equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver, e (iii) de um prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento.
Características dos valores mobiliários de dívida	As Debêntures de 4ª emissão são Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes 115,00% (cento e quinze inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração das Debêntures”, respectivamente).
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	A alteração dos termos e condições das debêntures da 4ª emissão deverá ser deliberada em assembleia geral de titulares de debêntures, observado o quórum de 50% mais uma das debêntures da 4ª emissão em circulação, em primeira ou segunda convocação, ou ainda, no mínimo, 30% das Debêntures em circulação, em caso de terceira convocação.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	3	0

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5. Mercados de negociação no Brasil

As ações ordinárias da Companhia são admitidas a negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no segmento Novo Mercado.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8. Destinação de recursos de ofertas públicas

(a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Os recursos líquidos provenientes da oferta da 1ª emissão de debêntures (data de emissão: 30/03/2022), conforme descrita no item 12.3, acima, deste Formulário de Referência, foram destinados, nos termos da regulamentação da CVM, para o reembolso pela Companhia ou por suas controladas ("SPEs Investidas"), dos pagamentos de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas.

Os recursos líquidos provenientes da oferta da 2ª emissão de debêntures (data de emissão: 15/08/2022), conforme descrita no item 12.3, acima, deste Formulário de Referência, foram destinados para: (i) o reembolso do pagamento de gastos, custos e despesas da Companhia ou de suas controladas com a aquisição, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários e (ii) a aquisição, construção e/ou reforma dos referidos empreendimentos imobiliários.

Os recursos líquidos provenientes da oferta da 3ª emissão de debêntures (data de emissão: 06/12/2024) descrita no item 12.3, acima, deste Formulário de Referência, foram destinados para: (i) aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo VI do Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários"), a serem incorridas pela Devedora ou por suas controladas ("SPEs Investidas" e "Destinação de Recursos das Debêntures", respectivamente), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos Anexos VI e VII do Termo de Securitização, respectivamente.

Os recursos líquido provenientes da oferta da 4ª emissão de debêntures (data de emissão: 13/11/2025) descrita no item 12.3, acima, deste Formulário de Referência, serão destinados para a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descrito no Anexo IV do Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários"), a serem incorridas pela Devedora ou por suas controladas ("SPEs Investidas" e "Destinação de Recursos das Debêntures", respectivamente), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos Anexos VI e VII do Termo de Securitização, respectivamente.

(b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável.

(c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável.

12.9 Outras informações relevantes

12.9. Outras informações relevantes

As informações consideradas relevantes foram informadas nos itens anteriores.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Fabício Mitre	Diretor Presidente	Registrado	
Rodrigo Coelho Cagali	Diretor de Relações com Investidores	Registrado	

13.1 Declaração do diretor presidente

13.1 Declaração do diretor presidente

Eu, **Fabício Mitre**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.360.230-0 SSP/SP, inscrito no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, na qualidade de Diretor Presidente da **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 02490-2, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 07.882.930/0001-65, declaro que: **(i)** revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; **(ii)** todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, em especial aos artigos 15 a 20; e **(iii)** o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

DocuSigned by:
FABÍCIO MITRE
C6D26F5F01E7448...

Fabício Mitre
Diretor Presidente

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

13.2 Declaração do diretor de relações com investidores

Eu, RODRIGO COELHO CAGALI, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 25.701.169-9 SSP/SP, inscrita no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 296.217.678-06, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante à Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 02490-2, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 07.882.930/0001-65, declaro que: **(i)** revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; **(ii)** todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, em especial aos artigos 15 a 20; e **(iii)** o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

DocuSigned by:

Rodrigo Coelho Cagali

8CB1A438FE1642A...

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor de Relações com Investidores

13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual

Documento não preenchido.