



RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE
2023

Índice



1. APRESENTAÇÃO	3
1.1. Mensagem do Presidente	4
1.2. Mensagem do Conselho de Administração	6
1.3. A Mitre Realty	8
1.4. Prêmios e reconhecimentos	10
1.5. Atuação da Mitre Realty em 2023	11
2. GOVERNANÇA CORPORATIVA	12
2.1. Estrutura de governança	13
2.2. Ética e transparência	17
2.3. Gestão de riscos	21
3. ESTRATÉGIA	23
3.1. Modelo de negócios	24
3.2. Estratégia e compromissos ESG	25
3.3. Inovação e digitalização	33
3.4. Relacionamento com clientes	36
3.5. Visão de futuro	42
4. CAPITAL HUMANO	43
4.1. Colaboradores	44
4.2. Diversidade e inclusão	52
4.3. Saúde e segurança do trabalho	54
5. CAPITAL SOCIAL E DE RELACIONAMENTO	58
5.1. Sociedade	59
5.2. Fornecedores	66
6. CAPITAL NATURAL	68
6.1. Conformidade ambiental	69
6.2. Estratégia climática	71
6.3. Avaliação de ciclo de vida	78
7. DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS	84
7.1. Desempenho operacional	85
7.2. Desempenho econômico-financeiro	89
8. SOBRE O RELATÓRIO	91
8.1. Matriz de materialidade	92
9. ANEXOS GRI	95
10. SUMÁRIO DE CONTEÚDO DA GRI	106
11. SUMÁRIO TCFD	118
12. CARTA DE ASSEGURAÇÃO	120
13. CRÉDITOS	121



01.

APRESENTAÇÃO





Mensagem do Presidente

GRI 2-22

O ano de 2023 foi marcado pela entrega do primeiro ciclo de empreendimentos desde nossa abertura de capital, em 2020. Alcançamos nossa meta de lançamentos no ano, com foco em produtos de alto valor agregado, e entregamos sete empreendimentos, que somam cerca de 1.500 unidades.

Entre os destaques, está o lançamento do maior projeto da história da Companhia, o Haus Mitre Edition NY. Além do terreno de mais de 7 mil m² e das três torres, o projeto materializa a nossa proposta de valor de *lifestyle* e de oferecer experiências únicas para nossos clientes, já que conta com quadra de tênis oficial e de *beach tennis*, *spa*, *private pool*; serviços de hospitalidade, como *concierge* e *health coach*; e elementos em parceria com marcas renomadas, como centro gastronômico assinado pelo Érick Jacquin, *spa* de autoria do Buddha Spa e área fitness liderada pela Mormaii.

Também merecem destaque o GIO, segundo projeto da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), que fortaleceu nosso posicionamento no segmento de altíssimo padrão, e o Essência Brasileira, da linha Haus, voltada para o mercado de média e alta renda. Além disso, em linha com nossa proposta de hospitalidade, ofereceremos aos nossos clientes que adquirirem nossos studios a opção de contratar serviços parceiros, que cuidarão da locação, manutenção, decoração e gestão das unidades.

Para além dos empreendimentos, endereçamos uma série de melhorias na frente de experiência do cliente, entre elas, uma reformulação do portal do cliente, com um canal de comunicação direta com a área de relacionamento do cliente, além do *chatbot*, que já estava disponível. O aplicativo Mitre Experience, por sua vez, ganhou novas funcionalidades,



Fabricio Mitre
Diretor Presidente
da Mitre Realty



como acompanhamento das obras, agendamento de vistoria, amortização de parcelas, pagamento de parcelas atrasadas e pagamento via *pix*, na palma da mão. Nossa estima por cada detalhe foi refletida, mais uma vez, no índice de aprovação dos clientes na primeira vistoria, que foi de 92% em 2023.

Quanto ao cenário macroeconômico, ainda fomos impactados pela taxa de juros e registramos desafios de custo em obras, que foram remediados por meio de imersões com o time de engenharia, para fortalecer o envolvimento dos profissionais no controle financeiro das obras. Nossa estratégia, capacidade de gestão de obras e a qualidade nos nossos produtos nos permitiram alcançar uma Receita Operacional Líquida de R\$ 926,4 milhões, 22,1% maior em relação a 2022, e um Ebitda de R\$ 107,8 milhões, aumento de 106,3%. Comprometidos com a geração e compartilhamento de valor, registramos a maior distribuição de dividendos da história da Companhia, no total de R\$ 85,9 milhões no ano.

No período, também evoluímos em nossa estratégia e compromissos ESG (sigla em inglês para aspectos

ambientais, sociais e de governança). Lançamos novas metas de curto prazo, cuja maioria foi atingida, e devido à nossa atuação e práticas de gestão, passamos a integrar a carteira 2024 do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3. Entre os destaques nessa frente, estão a publicação de nossa Política de Mudanças Climáticas, a compensação de nossas emissões de escopo 1 e 2, o aumento da destinação de resíduos à reciclagem e a adoção de critérios de certificações em sustentabilidade para todos os novos projetos.

Também seguimos comprometidos em mitigar impactos em nosso entorno e maximizar nossa geração de valor para as comunidades onde estamos presentes. Além dos Encontros com a Vizinhança, para uma comunicação aberta e transparente sobre nossa atuação, investimos mais de R\$ 180 mil em ações de impacto social, que beneficiaram 1.107 pessoas nos territórios onde atuamos. Esses avanços são fruto do trabalho e da dedicação dos nossos mais de 540 colaboradores e do nosso time de obras, composto por mais de mil profissionais. Para esse público, seguimos com nossas ações de desenvolvimento e valorização

do nosso capital humano, com destaque para as Trilhas de Liderança, com foco em nossos gestores, e para o programa Multiplicadores Internos, por meio do qual valorizamos a *expertise* de profissionais da Companhia que compartilharam conhecimento com seus colegas.

Crescemos expressivamente nos últimos anos e, hoje, entendemos que temos um time maduro, que comprovou sua capacidade de entrega, e a estratégia adequada para o alcance dos nossos objetivos. Para os próximos anos, além do fortalecimento da cultura Mitre Realty, seguiremos orientados pelo foco na qualidade dos nossos produtos, no fortalecimento constante de nossa gestão de obras, bem como em, cada vez mais, promover as melhores experiências aos nossos clientes e gerar e compartilhar valor com os demais públicos com os quais nos relacionamos – nossos colaboradores, parceiros, fornecedores, investidores, acionistas e as comunidades onde atuamos.



Pedro Oliva
Presidente do Conselho
de Administração da
Mitre Realty

Mensagem do Conselho de Administração

GRI 2-22

Em 2023, mesmo diante de um ambiente desafiador, com elevada taxa de juros, o foco na qualidade dos produtos e nos diferenciais para promover a melhor experiência para os clientes permitiram à Mitre Realty registrar uma demanda saudável e alcançar um volume recorde de vendas no ano, acima de R\$ 1 bilhão. Além disso, em linha com nossos objetivos, realizamos um nível de lançamentos superior a R\$ 1,5 bilhão, o que comprovou a capacidade de execução nessa escala, incluindo a gestão simultânea dos canteiros.

Para maximizar a capacidade de gestão e impulsionar o enfrentamento de desafios, foi realizada uma mudança importante no organograma da Companhia, com a

estruturação das vice-presidências de Operações e de Negócios. Isso permitiu uma visão integrada do ciclo de produtos, desde a aquisição de terrenos até a entrega para o cliente, o que trouxe não somente uma estrutura mais leve, ágil e eficiente, mas um refinamento para a gestão dos negócios, além de uma forma de impulsionar os talentos que já estavam na Companhia.

A cultura de valorização de pessoas é refletida também no modelo de *partnership* da Mitre Realty, por meio do qual os colaboradores que apresentam alto nível de desempenho, comprometimento e aderência à cultura da Empresa podem se tornar sócios. Enxergamos a cultura, o engajamento



Os avanços nas práticas de gestão e nos compromissos assumidos renderam um marco importante: a entrada na carteira do ISE da B3 no início de 2024

e a valorização das pessoas como elementos essenciais para os resultados que temos atingido.

A busca pela eficiência em diversas frentes dialoga também com a estratégia ESG da Companhia, à medida que prezamos pela mitigação de desperdícios, pelo aprimoramento de controles e pelo uso eficiente de recursos. Também passa pela forma como a Companhia se insere nos contextos e interage com vizinhos e com espaços públicos do entorno, o que envolve o diálogo transparente e investimento em iniciativas sociais nos territórios. Sobre essa agenda, os avanços nas práticas de gestão e nos compromissos assumidos renderam um marco importante: a entrada na carteira

do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 no início de 2024.

No âmbito do Conselho, para além dos desdobramentos dos compromissos ESG assumidos, discutimos os riscos e oportunidades para os negócios atrelados às mudanças climáticas. O tema será foco de ações de desenvolvimento dos membros do órgão e está previsto o desenho de metas climáticas baseadas na ciência para os próximos anos.

Por fim, gostaria de reforçar que registamos um crescimento expressivo desde a abertura de capital da Mitre Realty e que consolidamos nossa operação em outra escala, marcada pelo maior volume de canteiros e um volume recorde de área em construção, de mais de 500 mil m² em 2023. Para os próximos anos, além da perspectiva mais otimista quanto ao cenário externo, a Mitre Realty segue empenhada em gerir obras com controle de custos e qualidade e em impulsionar o volume de vendas, que já foi recorde, bem como em garantir o prazo das entregas e a métrica de aceite das unidades na primeira vistoria, que foi de 92% em 2023.

Entendemos que a compra de imóvel está atrelada ao momento de vida das pessoas e em seu desejo pela mudança. Com a visão de que nosso produto não é uma *commodity* e que a experiência faz a diferença na vida das pessoas, apostamos no estilo de vida e em serviços diferenciados em nossos projetos. Nesse contexto, sempre buscamos entregar os melhores produtos, e não hesitaremos em seguir proporcionando experiências que nos permitam ser a escolha dos clientes quando se trata de moradia e de *lifestyle*.



A Mitre Realty

GRI 2-1, 2-6

Atuante nos setores de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. dispõe de quatro linhas de produtos, localizados em pontos estratégicos na cidade de São Paulo, que abriga também sua sede. **GRI 2-1**

Com mais de 55 anos de *expertise*, atende clientes finais e investidores de média, média alta, alta e altíssima renda com uma proposta de valor de “Morar com um M a mais”, que alia espaços inteligentes e funcionais, localização estratégica, qualidade dos empreendimentos, mobilidade, hospitalidade e comodidade.

ESTRUTURA ACIONÁRIA EM 2023¹

	Quantidade de ações (uni.)	Percentual (%)
Grupo de Controle²	52.996.666	50,10%
Outros	52.778.154	49,90%
Total	105.774.820	100,00%

¹ Em 2024, houve mudança na estrutura acionária da Companhia. A atualização está disponível [aqui](#).

² Inclui a participação acionária detida direta e indiretamente pelos controladores.

PROPÓSITO

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

MISSÃO

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

VISÃO

Ser A MARCA de excelência em morar e viver bem.

VALORES

Focamos em construir projetos de vida e encantar nossos clientes, colaboradores e acionistas. Queremos atrair, reter e desenvolver talentos para termos um time apaixonado por promover experiências e realizar sonhos com excelência.

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

Saiba mais em <https://www.mitre Realty.com.br/sobre>.

Linhas de Produtos GRI 2-6



Origem Guilhermina



- **Público-alvo:** possibilidade de enquadramento na Habitação de Mercado Popular (HMP) e atendimento ao público de média-baixa renda.
- **Foco:** empreendimentos com apartamentos de metragens compactas.
- **Diferenciais:** plantas funcionais, áreas de lazer completas, amplas e bem dimensionadas e localização próxima aos eixos de transporte público da cidade.



Haus Mitre Edition NY



- **Público-alvo:** voltada ao público de média alta e alta renda.
- **Foco:** edifícios com opções de unidades de um até quatro dormitórios, além de estúdios.
- **Diferenciais:** forte apelo de design e sofisticação; localização em regiões consolidadas; áreas de lazer entregues equipadas e decoradas; e outros elementos.



Raízes Jardim São Paulo



- **Público-alvo:** voltada ao público de média renda.
- **Foco:** plantas desenhadas para proporcionar flexibilidade de *layouts* para cada momento de vida, com arquitetura diferenciada e aspiracional para o bairro no qual está presente.
- **Diferenciais:** localização em bairros de classe média com infraestrutura de transporte e serviços já estabelecida; áreas de lazer com ambientes para receber os amigos, exercitar-se, relaxar e divertir-se com a família; áreas verdes e permeáveis.



GIO Jardins



- **Público-alvo:** voltada ao público de altíssima renda.
- **Foco:** novo conceito de moradia de altíssimo padrão, nos endereços mais exclusivos da cidade, focada em conforto e na qualidade construtiva para além da estética, com plantas que permitem integração, valorizando a amplitude e a vista para além do apartamento.
- **Diferenciais:** arquitetura diferenciada; serviços inspirados nos melhores hotéis do mundo; infraestrutura completa, com parcerias com marcas de gastronomia, saúde e bem-estar.



Prêmios e Reconhecimentos



Top Imobiliário 2023: integramos o Top 10 na categoria “Melhor Incorporadora” do prêmio Top Imobiliário do jornal *O Estado de São Paulo*.

ISEB3

Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3): devido às nossas práticas de gestão sobre aspectos ambientais, sociais e de governança, passamos a integrar a carteira ISE 2024.



GHG Protocol: em 2023, a Mitre Realty recebeu o selo ouro do GHG Protocol, o reconhecimento máximo concedido às organizações que apresentam, de forma completa e auditada, o balanço de suas emissões.



Prêmio Abrasca: ocupamos o terceiro lugar do Grupo 2 (receita líquida abaixo de R\$ 3 bilhões) no prêmio Abrasca, que reconhece os relatórios de sustentabilidade alinhados às melhores práticas e diretrizes.



Top 100 Open Startups: integramos o *ranking* das 100 Open Startups, prêmio que destaca a prática de inovação aberta entre corporações estabelecidas e *startups*, para promover inovações em processos, produtos e serviços.



Selo Gupy: mais uma vez, fomos reconhecidos com o “Selo de Feedback” da Gupy, que elenca as empresas que mais dão feedbacks em processos seletivos.



Atuação da Mitre Realty em 2023

NEGÓCIOS

Adaptação de processos para a construção de **empreendimentos alinhados a certificações de sustentabilidade**

Integração aos índices:

- **ISE** - Índice de Sustentabilidade Empresarial
- **SMLL** - Índice Small Cap
- **IDVR** - Índice de Diversidade
- **IMOB** - Índice Imobiliário
- **ICON** - Índice de Consumo
- **IGCT** - Índice de Governança Corporativa Trade
- **IBRA** - Índice Brasil Amplo
- **IDIV** - Índice de Dividendos

ESTRATÉGIA CLIMÁTICA

- **Selo Ouro** do GHG Protocol
- **Pontuação B-** no CDP
- Lançamento da **Política de Mudanças Climáticas**
- Duas reuniões ao ano com o Conselho de Administração sobre o tema

IMPACTO SOCIAL

Mais de **R\$ 180 mil** investidos em **ações de impacto social**

1.107 pessoas **beneficiadas**

1.805 **itens arrecadados** em campanhas

CADEIA DE FORNECEDORES

Mapeamento de **oportunidades com fornecedores**

100% de fornecedores avaliados em **critérios socioambientais**

AVALIAÇÃO DE CICLO DE VIDA (ACV)

Conclusão de ACV em um empreendimento e início de novo estudo

11,2% de **resíduos reciclados**

2 **empreendimentos** construídos com concreto com **14% a menos de pegada de carbono**

CAPITAL HUMANO

542 **colaboradores**

57% de **mulheres** em cargos de liderança

Mais de **14 mil horas** de treinamentos



02.

GOVERNANÇA
CORPORATIVA



Estrutura de governança

GRI 2-9

A estrutura de governança da Mitre Realty é formada pelo Conselho de Administração, pela Diretoria Estatutária e pelo Comitê de Auditoria Estatutário. A Companhia também dispõe de uma Diretoria Executiva não estatutária, bem como de Comitês Executivos não vinculados ao Conselho.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



Conselho de Administração

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12

Cabe ao Conselho de Administração definir a estratégia da Companhia e objetivos que considerem impactos da Companhia na sociedade e no meio ambiente, bem como deliberar sobre o nível de tolerância ao risco e fiscalizar o desempenho da Mitre Realty, de forma a assegurar a geração de valor e a perenidade do negócio no longo prazo.

Conforme determina o Estatuto Social, deve ser composto por, no mínimo, cinco e, no máximo, nove membros, sendo pelo menos 20% independentes; todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de dois anos, sendo permitida a reeleição. Em 2023, o órgão era composto por seis membros, sendo cinco homens e uma mulher e um membro acima de 50 anos. **GRI 405-1**

Os impactos socioambientais sobre o meio ambiente e as pessoas são monitorados pela área de ESG e os principais indicadores são levados periodicamente ao CA.



Já os impactos na economia são avaliados e monitorados pelas áreas Financeira e de Mercado de Capitais, bem como são levados mensalmente ao CA, que avalia os resultados e os considera em possíveis ajustes de curso na gestão da Companhia. **GRI 2-12**

Composição do Conselho de Administração em 2023 GRI 2-11

Pedro Oliva

Presidente do Conselho de Administração

Fabricio Mitre

Vice-Presidente do Conselho de Administração

Guilherme Affonso Ferreira

Conselheiro independente

Burkhard Otto Cordes

Conselheiro independente

Gabriela Canfora Roggero

Conselheira

Rodrigo Coelho Cagali

Conselheiro

Saiba mais sobre cada membro do Conselho [aqui](#).

Informações sobre o processo de nomeação, avaliação e remuneração do conselho constam em [Anexos GRI](#).

Mudanças climáticas em pauta no Conselho de Administração

GRI 2-12, 2-13, 2-16, 2-17

A área de ESG, ao menos duas vezes ao ano, apresenta conteúdos de sustentabilidade para o Conselho de Administração. Em 2023, foram apresentadas, entre outras, informações acerca dos riscos e oportunidades relativos às mudanças climáticas, bem como as principais tendências, possíveis regulamentações, e dados sobre a abordagem de gestão da empresa sobre o tema.

Além disso, em 2023 foi aprovada uma proposta de levar conhecimento climático ao CA. Serão realizadas reuniões ao longo de 2024, lideradas pela área de ESG, para abordar conceitos e aprofundar o conhecimento do conselho sobre o tema.





Comitê de Auditoria Estatutário

O Comitê de Auditoria Estatutário consiste em um órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, com autonomia operacional, responsável por supervisionar as atividades dos auditores independentes; avaliar e monitorar a qualidade e a integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; acompanhar e supervisionar as atividades da auditoria interna e de controles internos; avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, transações com partes relacionadas, entre outras atribuições.

O órgão deve ser composto por, no mínimo, três membros, sendo ao menos um independente do Conselho de Administração, e um com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária. Em 2023, era composto por três membros, todos homens e sem acúmulo de função executiva.

Composição do Comitê de Auditoria Estatutário

Douglas Lima de Barros

Membro independente

Guilherme Affonso Ferreira

Membro independente

Henrique Silva Premoli

Membro independente

Saiba mais sobre cada membro do Comitê [aqui](#).

Conselho Fiscal

De caráter não permanente, o Conselho Fiscal, quando instalado, é responsável pela análise das demonstrações financeiras. Deve ser constituído por três membros efetivos e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato unificado de um ano, sendo admitida a reeleição. Em 2023, não houve instalação do Conselho Fiscal.

Diretoria

Cabe à Diretoria implementar a estratégia definida pelo Conselho de Administração e manter mecanismos, processos e programas eficazes de gestão sobre aspectos relativos ao desempenho financeiro e operacional, bem como sobre impactos de nossas atividades sobre a sociedade e o meio ambiente.

Em 2023, a Diretoria contava com doze membros (*indicados abaixo*), sendo três mulheres. No ano, houve mudança no organograma da Companhia e passaram a atuar as vice-presidências de Operações e Negócios. Com a mudança, o intuito é maximizar a sinergia entre as áreas de cada vice-presidência, de forma a promover uma visão integrada sobre o negócio e maximizar nossa geração de valor. Como exemplos de sinergias, está a incorporação das áreas de Novos Negócios e Incorporação sob a mesma VP, o que promove ganhos de gestão sob diversas frentes, como a de aquisição de terrenos.



Composição da Diretoria

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro, cumulado com a função de Vice-presidente Executivo de Operações

Gabriela Canfora Roggero

Vice-presidente Executiva de Negócios

Thiago Andrade Cassa

Diretor Jurídico

Gustavo Miyabara Gagliardi

Diretor de Engenharia

Thais Nogueira Alonso

Diretora de Relações com Investidores

Fernanda Kauling

Diretora de Gente e Gestão

Henrique dos Santos

Diretor Comercial e da Mitre Vendas

Ivan Ferraz

Diretor de Tecnologia e Inovação

Leandro Cássio

Diretor de Hospitalidade

Rodrigo Okamura

Diretor de Obras

Giovani Sene Rosa

Diretor Geral de Instalação

Comitês Executivos

GRI 2-9

Além do Comitê de Auditoria Estatutário, contamos com Comitês Executivos. Embora não vinculados diretamente ao Conselho de Administração, são responsáveis por deliberar e apoiar a tomada de decisões sobre aspectos estratégicos para a Companhia.

Comitê de Negócios

Dispõe de uma visão estratégica sobre todo o ciclo de negócio – da compra de terreno à estratégia comercial –, por meio de análises e captura de oportunidades que impactem positivamente as condições econômico-financeiras da Companhia.

Comitê Mitre Experience

Acompanha a evolução e delibera sobre inovações e direcionamento de marca sobre a nossa plataforma de relacionamento com o cliente, a Mitre Experience.

Comitê de Ética

Recebe, avalia e apura possíveis denúncias e violações aos princípios da Companhia e ao Código de Ética e Conduta, reporta à Diretoria Estatutária e Executiva e aponta recomendações de medidas corretivas, quando aplicável.

Comitê de Gente e Gestão

Apoia na tomada de decisões estratégicas sobre o capital humano da empresa, por meio da gestão de aspectos como retenção de talentos, clima organizacional, cultura, remuneração e outros.

Comitê de Produtos

Apresenta o desenvolvimento dos produtos com informações completas sobre sua implantação, distribuição das unidades e possíveis restrições, bem como captura oportunidades de melhorias nos empreendimentos por meio da interação com diversas áreas.

Comitê de Aquisição de Terrenos

Aprova os terrenos em processo de aquisição, com base em avaliações sobre as características do projeto a ser desenvolvido no local, premissas estratégicas e possíveis riscos jurídicos, técnicos e financeiros.

Comitê ESG

Acompanha a implementação da estratégia ESG e fortalece a cultura em sustentabilidade de forma transversal entre as diferentes áreas e sua integração ao modelo de negócios, aos produtos e processos.



Ética e transparência

GRI 3-3, 2-23, 2-24

Conduzir os negócios e nossos relacionamentos com integridade faz parte dos nossos valores. Para orientar nossas atividades e os comportamentos esperados, dispomos de um Programa de Compliance, que contempla políticas, princípios, diretrizes, treinamentos e comunicações, de forma a fomentar a cultura ética e transparente entre todos.

Entre os mecanismos orientadores, está nosso Código de Ética e Conduta, que passou por uma revisão em 2023 e foi disseminado para 89% dos colaboradores e 33% do Conselho de Administração. Treinamentos acerca do Código estão previstos para 2024. Entre as principais mudanças em relação à versão anterior, estão a inclusão e/ou aprofundamento sobre diretrizes relativas a aspectos ambientais, sociais e de governança, como saúde e segurança das pessoas; respeito ao meio ambiente e às pessoas; trabalho justo e igualdade de emprego. **GRI 205-2**

O documento também abrange princípios para o relacionamento com *stakeholders* – fornecedores, terceiros, clientes, sociedade e vizinhos, entre outros –, e sobre conflitos de interesses, combate à corrupção, doações políticas, entre outros. Adicionalmente, contamos com políticas específicas relativas a *compliance*, transações com partes relacionadas, a práticas anticorrupção e antissuborno, em consonância com a Lei n.º 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), de sustentabilidade, Canal de Ética, entre outras, e com um Código de Conduta de Fornecedores, específico para este público, disseminado para 100% dos fornecedores em 2023.

GRI 205-2

Vale ressaltar que mapeamos e endereçamos ações de mitigação quanto aos riscos relativos à corrupção, como favorecimento indevido de bancos ou investidores em benefício pessoal, fraude por substituição ou inclusão de

pagamentos e/ou despesas pessoais, desvios de fundo fixo/caixinha ou cartão de crédito, descumprimento das legislações vigentes aplicáveis ao negócio e manipulação de ocorrências, entre outros. Não houve casos confirmados de corrupção no período.

GRI 205-3

Saiba mais sobre nosso [Programa de Compliance](#). Acesse nosso [Código de Ética e Conduta](#), [Código de Conduta e Fornecedores](#) e [demais políticas](#).



Conflitos de Interesses

GRI 2-15

A fim de zelar pela transparência e independência nas relações da empresa com seus colaboradores, representantes legais, prestadores de serviços, sócios e entes públicos, contamos com uma Política de Conflito de Interesses, que engloba diretrizes, responsabilidade e definições para a mitigação de casos e para assegurar uma gestão eficaz em relação a possíveis conflitos de interesses.

Durante o processo de admissão de colaboradores, é disponibilizado um formulário de conflito de interesses que aborda questões relacionadas a sociedades em outras empresas, parentesco, atividades externas, entre outras. O documento é atualizado sempre que necessário e todos os colaboradores devem realizar a leitura e registrar o treinamento sobre a política. Além disso, na plataforma de homologação de fornecedores, é disponibilizado um questionário que contempla questões de conflito, como por exemplo, relação de parentesco, que deve ser preenchido pelo fornecedor.

Quanto ao Conselho de Administração, os conselheiros envolvidos no processo de aprovação de transações com partes relacionadas e que tenham um potencial conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverão declarar-se impedidos, e explicar seu envolvimento na transação, com detalhes sobre a transação e partes envolvidas, quando necessário. O impedimento deverá constar da ata de reunião do Conselho de Administração e o referido conselheiro deverá se afastar das discussões e deliberações.

Caso algum conselheiro em situação potencial de conflito de interesses não manifeste a questão, qualquer outro membro do Conselho de Administração que tenha conhecimento da situação poderá fazê-lo. Também deverão ser observadas as diretrizes do Estatuto Social e da Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse da Mitre Realty. Vale ressaltar que situações de conflito de interesse poderão ser reveladas aos *stakeholders* conforme demanda, como, por exemplo, por meio de reuniões com investidores.

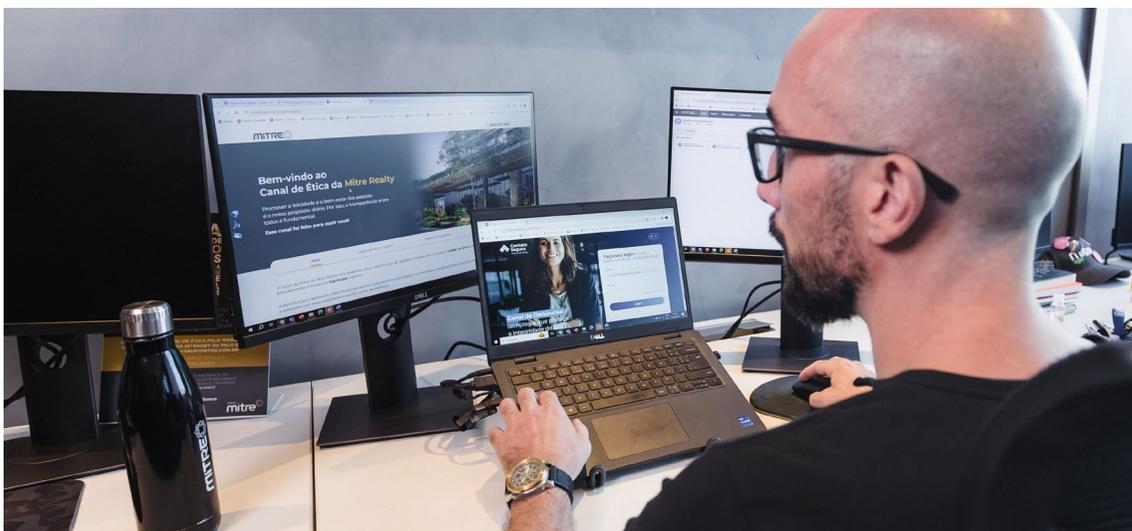
Em 2023, houve uma transação com parte relacionada envolvendo a compra de terrenos para a construção de um projeto na Bahia, com curadoria de serviços da Daslu, a qual ocorreu dentro dos parâmetros de mercado e respeitando todas as regras expressas no Estatuto Social, na Política de Transação com Partes Relacionadas, bem como de acordo com as normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nesse sentido, reiteramos nosso compromisso em aplicar com rigor nossa Política de Transação com Partes Relacionadas e com a melhoria contínua de nossos processos de governança. A aquisição ocorreu como fruto de uma estratégia de explorar o mercado de segunda moradia de alto padrão, em uma localização privilegiada e de interesse por parte de consumidores deste nicho.



Disseminação de Princípios Éticos

A fim de que todos tenham conhecimento acerca dos princípios e diretrizes da Mitre Realty, difundimos amplamente o Código de Ética e Conduta para todos os colaboradores, que devem prover uma assinatura eletrônica do Termo de Compromisso e Adesão ao Código de Ética e Conduta da Mitre Realty. Além disso, todos os colaboradores preenchem de forma obrigatória o Formulário de Conflito de Interesses, que cobre aspectos relativos a parentesco entre colaboradores, fornecedores e agentes públicos.

Periodicamente, são realizados treinamentos, presencialmente ou via *e-learning*, sobre as diretrizes do Código para os colaboradores. Em 2023, merece destaque o treinamento presencial sobre assédio moral, que contou com 20 sessões com mais de 240 participantes, incluindo público operacional e a liderança.



Abordagem preventiva

Em 2023, como parte do Programa de Compliance, buscamos atuar de forma preventiva, por meio da intensificação de treinamentos acerca de pontos de atenção específicos para diversas áreas, como de relacionamento com clientes, comercial, vendas e de engenharia.

Entre eles, capacitamos o time de engenharia sobre processos e diretrizes para a contratação de fornecedores; os profissionais das obras foram treinados acerca das diretrizes relativas ao relacionamento com agentes públicos; abordamos dúvidas sobre compra e venda de empreendimentos na frente de relacionamento com cliente; e procedimentos de registro de imóveis para a frente imobiliária. Além de reforçar os valores da Companhia, as capacitações contribuem para mitigar riscos relativos a ações cíveis e riscos reputacionais.



Canal de Ética

A Mitre Realty dispõe de um Canal de Ética, gerenciado por empresa externa independente e totalmente imparcial, destinado ao recebimento de relatos relativos a suspeitas ou conhecimento de atos ilícitos ou de violações ao nosso Código de Ética e Conduta, às políticas internas ou à legislação vigente.

Os relatos podem ser realizados de forma anônima ou identificada, conforme a escolha do manifestante, e nossos mecanismos de apuração asseguram a confidencialidade do relato e da fonte; a imparcialidade no tratamento e na investigação dos relatos; a não retaliação; e a aplicação das medidas disciplinares pertinentes, quando necessário, conforme nossa Política de Medidas Disciplinares.

Todos os casos recebidos por meio do canal são investigados. Após o recebimento pela empresa terceira, de acordo com a estrutura de Governança do Canal, os relatos são direcionados à área de Compliance, que realiza a análise e endereça as tratativas conforme as regras estabelecidas na Política de Canal de Ética e na Política de Medidas Disciplinares. O relator da queixa recebe um número de protocolo para que possa

acompanhar o status do processo. Em 2023, foram recebidos 75 relatos por meio do Canal de Ética, relativas a assédio moral, comportamento inadequado, discriminação, favorecimento de funcionários e LGPD dos quais 100% foram investigados e 43 foram considerados procedentes e foram tratados de acordo com a Política de Medidas Disciplinares. Além disso, não houve casos significativos (acima de R\$ 1 milhão e/ou que possam afetar a imagem/reputação em razão da sua natureza) de não conformidade com leis e regulamentos que implicaram em multas ou sanções não monetárias. Para 2024, estão previstos treinamentos específicos sobre o uso e a garantia de confiabilidade do Canal. **GRI 2-16, 2-27**

Acesse o Canal de Ética

O Canal está disponível no site da Companhia para todos os públicos e é informado para os vizinhos das obras em etapas da construção. Para os colaboradores, o Canal está disponível na intranet e é divulgado por e-mail e em diversas comunicações da área de Compliance.

Telefone 0800 517 0021

Plataforma do canal de ética - website

<https://www.contatoseguro.com.br/mitreality>

Aplicativo Contato Seguro

FLUXO DAS DENÚNCIAS

Abertura do relato e atendimento

Categorização do nível de criticidade do relato *versus* sensibilidade

Investigação confidencial e imparcial por um número limitado de pessoas

Entrevistas com pessoas envolvidas no relato, quando necessário

Adoção de medidas disciplinares de acordo com a categoria da infração



Gestão de riscos GRI 2-25

Conforme exposto em nossa Política de Gerenciamento de Riscos, a gestão dos riscos aos quais a Companhia está exposta envolve todas as áreas e é integrada às nossas metas e objetivos estratégicos.

O Conselho de Administração é responsável por aprovar a política, bem como por definir tais objetivos e o apetite aos riscos, que direciona o nível de tolerância ao risco nos processos e atividades executadas nos diversos níveis da Companhia. **GRI 2-13**

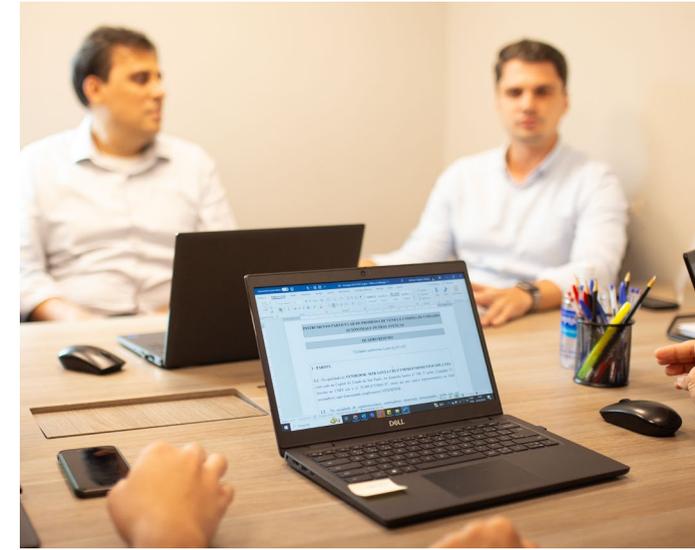
A governança em risco também compreende as vice-presidências, o Comitê de Auditoria, a Auditoria Interna e a Gerência de Riscos e Compliance, responsável por elaborar os processos de gestão e disseminar a cultura de gestão de riscos e a importância do papel de cada colaborador no processo.

É realizada a identificação e análise de riscos relevantes, com base em seu impacto e probabilidade de ocorrência, por meio do uso de metodologias de mensuração quantitativa e qualitativa. Esta análise resulta na criação de uma matriz de riscos, que são priorizados e

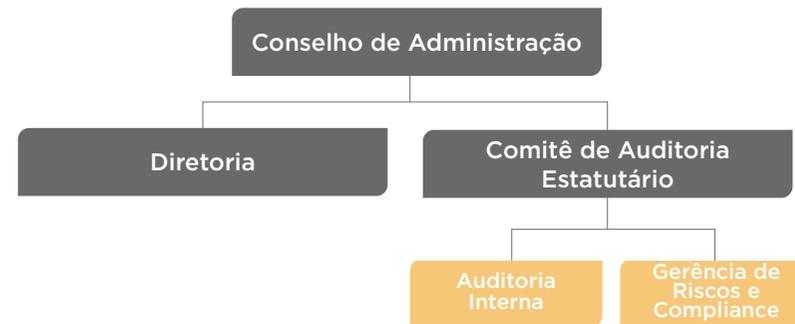
geridos por meio de uma estrutura de controles internos alinhada aos objetivos da Companhia.

Em 2023, a matriz de riscos da Mitre Realty contemplava 87 riscos referentes às áreas Comercial, Compliance, Engenharia, Financeira (incluindo Controladoria, Fiscal e Contabilidade), Jurídica, Novos Negócios, Planejamento e Controle, Produto e Licenciamento, Recursos Humanos, Suprimentos e Tecnologia da Informação.

[Acesse a Política de Gerenciamento de Riscos](#)



ESTRUTURA DE GOVERNANÇA PARA GERENCIAMENTO DE RISCOS





Privacidade e Segurança da Informação

GRI 2-26, 3-3, 418-1

Cientes da exposição a riscos relativos à cibersegurança e à proteção de dados, dispomos de uma Política de Governança e Privacidade de Dados, que tem como referência a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018, LGPD). Por meio da política, assumimos o compromisso de proteger os dados pessoais utilizados em nossas atividades e de cumprir a legislação, por meio da adequação das nossas operações de tratamento de dados pessoais.

A Companhia conta com um Canal de Privacidade apto para receber manifestações relativas ao uso de dados pessoais pela Mitre Realty. Os relatos são avaliados pela área de Compliance, que é responsável por monitorar os riscos relacionados à privacidade de dados pessoais, com suporte da área de TI e respaldo do Programa de Privacidade. Internamente são realizadas comunicações a todos os colaboradores sobre o tema, além do acompanhamento pela área de Compliance do indicador de atendimento a chamados por meio do Canal de Privacidade.

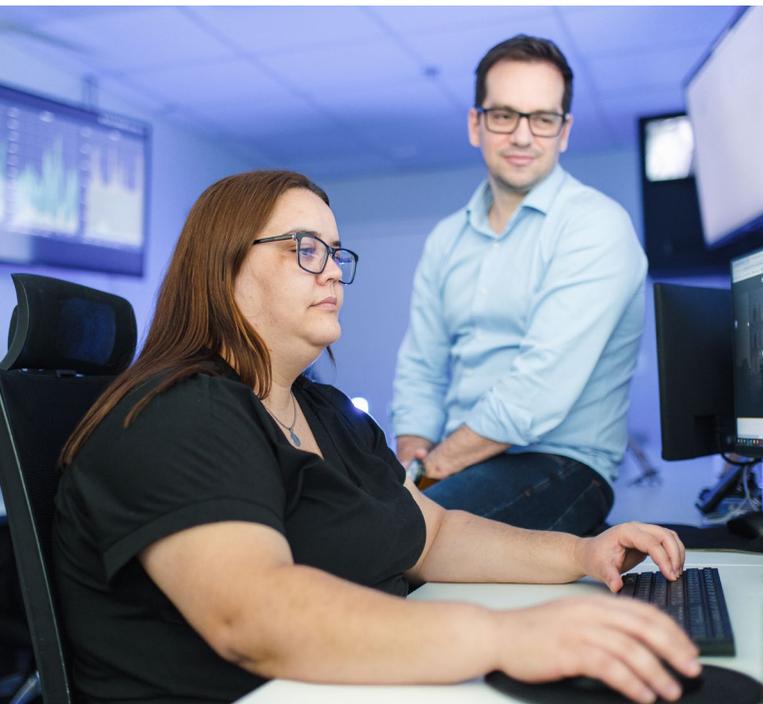
Além disso, uma equipe multidisciplinar recebe, avalia e investiga as solicitações de clientes e qualquer terceiro sobre assuntos relativos à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Quando necessário, aciona clientes e/ou terceiros para explicar as políticas e ações da Companhia em relação à LGPD. Em 2023, não houve queixas comprovadas relativas à violação da privacidade do cliente.

GRI 418-1

Também dispomos de uma Política de Segurança da Informação, que apresenta diretrizes e padrões de comportamento destinados a colaboradores para a garantia da segurança da informação, de modo a se conferir maior proteção e respeito aos padrões éticos e de integridade que permeiam o ambiente corporativo, especialmente no que diz respeito ao ambiente tecnológico. Além do alinhamento ao nosso Código de Ética, a política está alinhada à legislação vigente e segue as diretrizes da ABNT NBR ISO/IEC 27002:2013, relativa às melhores práticas para a gestão da segurança da informação.

As explicações sobre como a Mitre coleta os dados podem ser encontradas [aqui](#)

Acesse o [Canal de Privacidade](#)





03.

ESTRATÉGIA



Item	Value
MAIS TRAMONTO	176
MAIS PROSIMITOIS	169
MAIS TUCURUMI TORRE	97
MAIS VII - VILA MATILDE	95
FINANCIAMENTO BANCÁRIO	89
FINANCIAMENTO	62
ANTICIPAÇÃO DE VALORES	67
ANTICIPAÇÃO DE VALORES	39
TROCA DE UNIDADE	28
BOLITO	39
ORIENTAÇÕES GERAIS	28
2A VIA	9
DISTRATO	4
CANCELAMENTO DE PARCELAS EM ATRASO	4
PAGAMENTO FINANCIEIRO	4
DOCUMENTO DE IMPRESA	4
ENTRADA DA UNIDADE	1481
ESCRITURA DA UNIDADE	1073
MATRÍCULA	1000
DOCUMENTO	1000
ORDEM - QU	991
MAIS MITRE	978
MAIS PROSIMITOIS	962
MAIS VII	969
MAIS MITRE	969
BOLITO	99
FINANCIAMENTO	99
ANTICIPAÇÃO DE VALORES	44
ANTICIPAÇÃO DE VALORES	1002
ORIENTAÇÕES GERAIS	
MAIS TRAMONTO	



Modelo de Negócios

INPUTS

CAPITAL FINANCEIRO

R\$ 327,3 milhões de captação de recursos
R\$ 657,2 milhões investidos nos negócios

CAPITAL MANUFATURADO

1 escritório corporativo
R\$ 5,2 bilhões de VGV em banco de terrenos

CAPITAL INTELECTUAL

R\$ 9,2 milhões investidos em inovação e tecnologia
60 conexões com startups

CAPITAL HUMANO

542 colaboradores próprios
57% de mulheres em cargos de liderança

CAPITAL SOCIAL E DE RELACIONAMENTO

4 canais de comunicação de clientes
5.999 fornecedores ativos
R\$ 181,7 mil aportados em projetos sociais

CAPITAL NATURAL

2 empreendimentos com ACV
233,2 mil toneladas de materiais usados
58.170 m³ de água captada
2.139 MWh de energia renovável consumida

OUTPUTS

5 lançamentos
R\$ 1,6 bilhão em VGV lançado
1.498 unidades entregues

OUTCOMES

CAPITAL FINANCEIRO

R\$ 926,4 milhões de Receita Líquida
44,4% de alavancagem
R\$ 85,9 milhões em dividendos

CAPITAL INTELECTUAL

203 ideias geradas
9 projetos desenhados

CAPITAL HUMANO

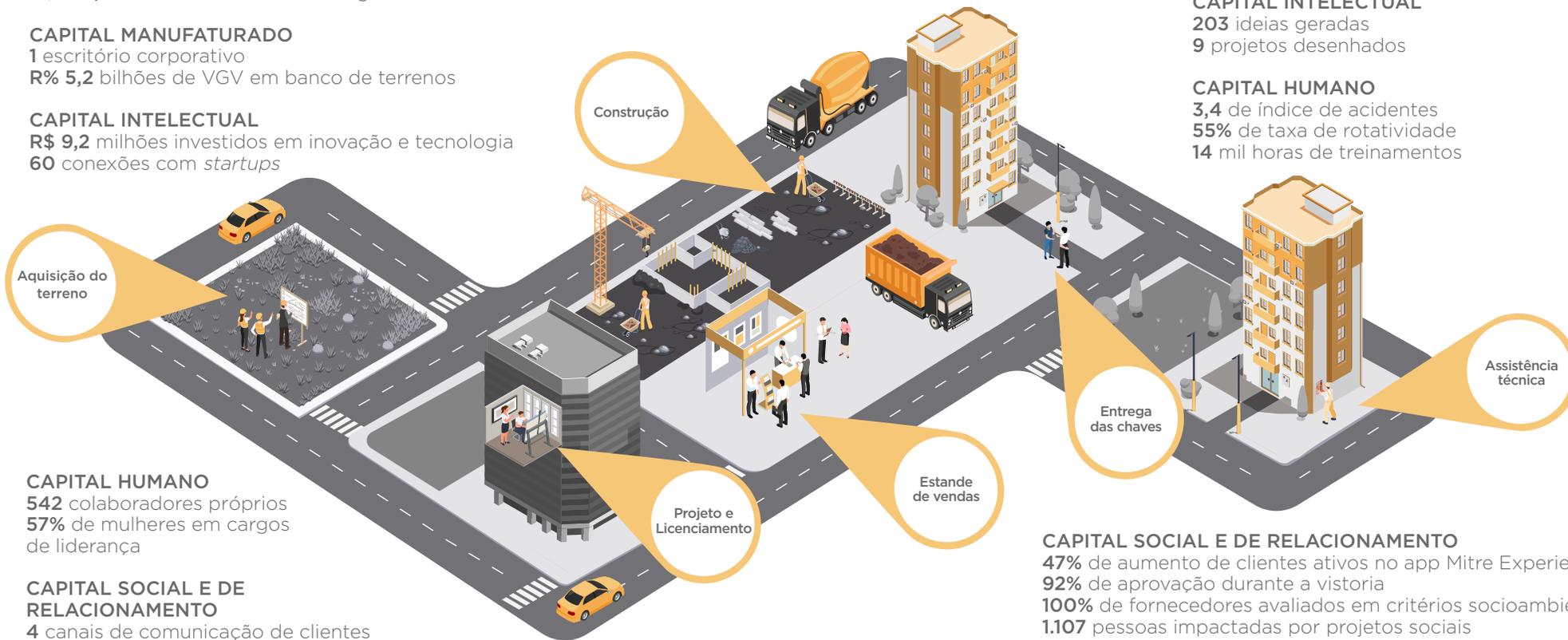
3,4 de índice de acidentes
55% de taxa de rotatividade
14 mil horas de treinamentos

CAPITAL SOCIAL E DE RELACIONAMENTO

47% de aumento de clientes ativos no app Mitre Experience
92% de aprovação durante a vistoria
100% de fornecedores avaliados em critérios socioambientais
1.107 pessoas impactadas por projetos sociais

CAPITAL NATURAL

7.674,13 m² áreas remediadas
155,77 tCO₂e de compensação de emissões (escopos 1 e 2)
0,058 GJ de energia/m² construído
0,078 m³ de consumo de água/m² construído
11,2% de resíduos reciclados



PILARES ESTRATÉGICOS

Desempenho Ambiental

Cuidado e Desenvolvimento de Pessoas

Inovação e Impacto Social

Engajamento da Cadeia de Fornecedores

Integridade e transparência nos negócios

Mitigação de impactos e maximização da geração de valor





Estratégia e compromissos ESG

Conduzir os negócios de forma a mitigar impactos sobre o meio ambiente e as pessoas e maximizar a geração de valor para nossos públicos é uma premissa para a Mitre Realty. Nossa atuação é orientada por uma Política de Sustentabilidade, aprovada pelo Conselho de Administração, que estabelece valores, diretrizes e princípios, e por uma estratégia dividida em seis eixos alinhados a temas relevantes para a Companhia e para nosso setor de atuação.

Em 2023, divulgamos novas metas de curto prazo para cada eixo (descritas a seguir), cujo desempenho é acompanhado trimestralmente pelo CA, por meio da aprovação dos releases de resultados, e pela liderança da Companhia, nas reuniões periódicas do Comitê ESG. O objetivo, para os próximos anos, é desenhar metas de longo prazo, em especial sobre tópicos como mudanças climáticas.

GRI 2-12





Cadeia de Fornecimento

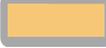
Compromisso	Meta	ODS relacionado	Ações de destaque	Status em 2023
Selecionar fornecedores com base em critérios ESG	Incluir critérios ESG no processo de homologação e realizar <i>due diligence</i> completa dos principais fornecedores homologados	   	<ul style="list-style-type: none"> Revisão do questionário ESG voltado para fornecedores; Recadastro de todos os fornecedores com a adoção do Questionário ESG e, quando aplicável, solicitação de documentos relacionados. 	100% 
Apoiar no desempenho sustentável da cadeia de fornecimento	Realizar estudo junto aos grandes fornecedores de materiais para o mapeamento de oportunidades conjuntas de melhoria na cadeia de fornecimento	  	<ul style="list-style-type: none"> Reuniões com fornecedores para identificar oportunidades, melhorias de processos e sinergias na cadeia de valor. 	100% 

Gestão de Resíduos

Compromisso	Meta	ODS relacionado	Ações de destaque	Status em 2023
Aprimorar a gestão de resíduos, com aumento da destinação para a reciclagem e redução do envio a aterros	Aumentar em 10% a destinação de resíduos à reciclagem em relação ao ano anterior	  	<ul style="list-style-type: none"> Realização de treinamentos sobre coleta seletiva com parceiros; Ampliação da parceria com a Musa, focada em aterro zero, para stands e escritórios; Melhorias de processos para separação de resíduos nos canteiros de obras; Aumento em 742% da destinação de resíduos à reciclagem. 	100% 



Mudanças Climáticas

Compromisso	Meta	ODS relacionado	Ações de destaque	Status em 2023
Reportar anualmente inventário de GEE	Divulgar o inventário de GEE (escopos 1, 2 e 3) de todas as operações no Registro Público de Emissões (RPE)	  	<ul style="list-style-type: none"> Publicação do inventário 2022 no RPE; Conquista do Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol para o inventário 2022. 	100% 
Compensar 100% das emissões de escopo 1 e 2	Compensar 100% das emissões diretas (escopo 1) e indiretas de consumo de energia (escopo 2)	  	<ul style="list-style-type: none"> Compensação das emissões diretas (escopo 1) por meio de projeto de reflorestamento, bem como aquisição de I-RECs na quantidade equivalente à energia consumida em 2022. 	100% 
Incorporar a gestão de variáveis climáticas aos processos de gestão do negócio	Fomentar o conhecimento climático do Conselho de Administração	  	<ul style="list-style-type: none"> Realização de duas apresentações ao Conselho, com informações acerca dos riscos e oportunidades relativos às mudanças climáticas, bem como as principais tendências, possíveis regulamentações. 	100% 
	Elaborar e publicar uma política com diretrizes e compromissos sobre a agenda de clima	  	<ul style="list-style-type: none"> Elaboração e publicação da Política de Mudanças Climáticas no site de Relações com Investidores. 	100% 



Avaliação de Ciclo de Vida e Consumo de Recursos

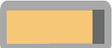
Compromisso	Meta	ODS relacionado	Ações de destaque	Status em 2023
Desenvolver todos os novos projetos em linha com critérios de sustentabilidade (certificações)	Revisar os procedimentos e processos da Companhia para incluir critérios alinhados com certificações sustentáveis, que melhorem o desempenho de sustentabilidade dos projetos	  	<ul style="list-style-type: none"> Adequação de processos e adoção de critérios de certificações em sustentabilidade para todos os novos projetos. 	100% 
Analisar o Ciclo de Vida dos empreendimentos para torná-los mais sustentáveis	Realizar Avaliação de Ciclo de vida (ACV) de um projeto (categorias Haus, Raízes ou Origem), a fim de identificar oportunidades para tornar os projetos mais sustentáveis	  	<ul style="list-style-type: none"> Início de duas Análises de Ciclo de Vida, nos empreendimentos Haus Mitre Edition NY (finalizado em 2023) e Essência Brasileira (iniciado em 2023 com previsão para finalização em 2024), a partir dos quais mapearemos os principais impactos de emissões de GEE dos projetos. 	100% 
Aumentar a eficiência no consumo de recursos naturais	Implementar ao menos uma iniciativa-piloto voltada à melhoria da eficiência do consumo de água e/ou energia em obra	  	<ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de projeto-piloto para implementação de chuveiro elétrico de vazão regulada nas obras, que contribui para a redução do consumo de água e de energia. 	100% 

Transparência

Compromisso	Meta	ODS relacionado	Ações de destaque	Status em 2023
Reportar periodicamente informações sobre sustentabilidade aos stakeholders	Publicar e/ou responder aos instrumentos de mercado aplicáveis à Companhia (CDP, COP, Pacto Global, Registro Público de Emissões e ISE)	  	<ul style="list-style-type: none"> Publicação e respostas aos seguintes instrumentos no ano: CDP; Registro Público de Emissões, Comunicação de Progresso e ao Índice de Sustentabilidade Empresarial. 	100% 



Responsabilidade Social

Compromisso	Meta	ODS relacionado	Ações de destaque	Status em 2023
Gerar impactos sociais positivos nos territórios em que atuamos	Realizar ao menos três iniciativas (próprias e/ou por meio de apoio a instituições) que gerem impactos sociais nas regiões/vizinhanças em que estão localizados nossos projetos	  	<ul style="list-style-type: none"> Abertura do edital Mitre Transforma para captar projetos de transformação de espaços públicos, como praças; Apoio à ONG Núcleo Assistencial Irmão Alfredo, próxima ao Haus Mitre Edition NY, voltado para ações socioeducativas para crianças, jovens, adultos e idosos; Apoio ao Projeto Quixote, que atende crianças e jovens em situação de vulnerabilidade social; Realização de campanhas - de Páscoa e de Natal - com doação de itens, como bombons e brinquedos, para crianças de instituições do entorno dos nossos empreendimentos. 	100% 
Reforçar a presença de colaboradores de grupos minorizados nas operações*	Dispor de, ao menos, uma mulher em 100% das obras a serem iniciadas a partir de 2023 e em no mínimo 70% das obras iniciadas anteriormente	  	<ul style="list-style-type: none"> Presença de mulheres em 6 das 7 das obras iniciadas em 2023 (86%); Presença de mulheres em 14 das 16 obras iniciadas anteriormente e ativas em 2023 (87%). 	93% 
	Desenvolver um novo programa de Jovem Aprendiz e realizar treinamentos com gestores para a inclusão destes jovens	  	<ul style="list-style-type: none"> Estruturação do Programa de Jovem Aprendiz; O treinamento com gestores está previsto para o primeiro semestre de 2024. 	50% 
Disseminar a cultura de diversidade	Realizar seis comunicações com foco no fortalecimento da cultura de diversidade ao longo do ano	  	<ul style="list-style-type: none"> Realização de seis comunicações em diversos formatos aos colaboradores visando disseminar o conhecimento sobre diversidade. 	100% 
	Realizar um treinamento gerencial sobre linguagem inclusiva e disponibilizar um treinamento de <i>e-learning</i> sobre o tema para toda a Companhia	  	<ul style="list-style-type: none"> Realização de duas sessões de treinamentos sobre linguagem inclusiva, com colaboradores e com a liderança; Disponibilização <i>e-learning</i> na plataforma de treinamentos. 	100% 

* Em 2022, contávamos com uma meta relativa à contratação de cinco jovens em situação de vulnerabilidade social por meio do programa de Jovem Aprendiz, que não foi atendida em sua completude e passaria para 2023. No entanto, após uma análise interna, optamos por direcionar os esforços, em 2023, para o aperfeiçoamento do programa, de forma a promover o desenvolvimento e assegurar a retenção dos jovens participantes.



Engajamento de *stakeholders*

GRI 2-25, 2-29

A Mitre Realty acredita que, para assegurar uma atuação sustentável, é fundamental manter relações íntegras, éticas e transparentes com todos os *stakeholders*. Neste contexto, conforme exposto em nossa Política de Sustentabilidade, desenvolvemos práticas de engajamento com cada público, que incluem comunicações periódicas e transparentes, bem como a disponibilização de canais para receber *feedbacks* e reclamações, que são analisados para a melhoria contínua de processos da Companhia. A seguir apresentamos as principais ações para cada público:

Conexão ESG

Em abril de 2023, foi realizado o primeiro evento Conexão ESG, em que foram apresentadas as iniciativas de ESG e sustentabilidade da Companhia. Como destaque do evento, tivemos a participação de três parceiros da Mitre, a Iniciativa Verde, o Habitat Brasil e a System Clean em apresentações para sensibilização do nosso público interno sobre os temas de emissões, impacto social e reciclagem.

Também realizamos o Encontro de Mestres, um evento informativo no qual os mestres de obra tiveram a oportunidade de assistir a apresentações sobre os nossos projetos futuros e sobre temas relativos a aspectos ESG. Externamente, nossa estratégia e avanços nos compromissos foram apresentados em nosso Investor Day e para outras empresas, que nos procuraram para estudos de *benchmarking*. Marcamos presença, ainda, em eventos destinados à agenda como o bate-papo “Desmistificando o ESG: certificação, boas práticas ou oportunidades de negócio?”, da FEICON; e o “Regenera Mundo - Movimento ESG”, realizado pela IRIS, Deloitte e Learning Village.

Accesse a Política de Sustentabilidade [aqui](#).



Engajamento de *stakeholders*

Público	Ações de engajamento
Colaboradores, lideranças e corretores	A área de Gente e Gestão (G&G) da Mitre conduz diversas pesquisas com os colaboradores para obter a percepção do público interno sobre a empresa, seus gestores e a própria atuação da área de G&G. São levantados pontos positivos e negativos, dificuldades e insatisfações, e são trabalhados pontos de melhoria.
Investidores e credores	A área de Relação com Investidores (RI) é responsável por atender às demandas dos investidores e credores da Companhia. Esse atendimento é realizado por meio de diversos canais, como o site e telefone de RI, bem como por meio dos <i>calls</i> de resultados a cada trimestre e do Investor Day. A área também realiza, em uma frequência mensal, reuniões com os investidores institucionais para prestação de contas sobre quaisquer assuntos demandados pelos investidores.
Clientes	Dispomos de uma área de Experiência do Cliente (CX), responsável pelo atendimento ao cliente nos canais de comunicação, pela gestão dos protocolos via Portal do Cliente, pela gestão da pesquisa de satisfação e por comunicações em geral com os clientes. O contato com nossos clientes é contínuo, realizado por equipe própria da Mitre por meio de ligações, presencialmente, WhatsApp ou pelo Portal do Cliente e App Mitre Experience.
Fornecedores	Por meio da área de Gestão de Fornecedores, realizamos um processo de homologação de parceiros e todos os fornecedores respondem a um questionário auto-declaratório para mapeamento de possíveis impactos. Também dispomos de um Código de Ética e Conduta para Fornecedores e, em 2023, realizamos reuniões com fornecedores dos principais materiais usados em nossos processos para identificar oportunidades de melhoria e sinergias em relação a práticas e projetos sustentáveis.
Comunidade e instituições de impacto social	Por meio do programa de Responsabilidade Social Corporativa (RSC), mapeamos instituições próximas aos nossos empreendimentos com o objetivo de impactar positivamente a vizinhança e impulsionar o desenvolvimento local do nosso entorno. A partir desse mapeamento, as organizações são contatadas para entendermos quais as demandas do público atendido e de que forma podemos contribuir. Trata-se de uma etapa de escuta ativa e definição conjunta do formato do nosso apoio. Junto com as instituições também definimos indicadores, de forma a monitorarmos o resultado da parceria.
Órgãos governamentais e associações setoriais	Desde 2022, o Gerente da área de ESG da Mitre Realty participa ativamente do Projeto Aliança para a Redução de Gases de Efeito Estufa do Setor de Construção e Incorporação Imobiliária (https://aliancagee.com.br/) da Abrainc, Secovi e Sinduscon, cujo escopo envolve elaborar o inventário setorial, identificar oportunidades de melhorias na gestão das emissões do setor e preparar o setor para posicionamento na agenda climática e para possível negociação relacionada às mudanças climáticas entre a administração pública, o setor de construção civil e de incorporação imobiliária e demais entes privados.
Vizinhança dos empreendimentos	Em 2023 iniciamos uma iniciativa de encontro com a vizinhança, realizada nos estandes da Mitre Realty, para receber os vizinhos e apresentar a Companhia, suas iniciativas e detalhes sobre as obras, além de responder dúvidas. Vale ressaltar que dispomos de um canal direto para possíveis dúvidas e manifestações: vizinhos@mitrerealty.com.br .



Sindicatos	Nossos colaboradores CLT são cobertos por acordo coletivo definido pelos sindicatos que representam os trabalhadores e as empresas, com a participação também de <i>stakeholders</i> do setor. Quando é necessário aprovar alguma medida ou alteração que envolva o acordo coletivo, é realizada uma assembleia com o sindicato e os colaboradores para que todos possam exercer seu direito de votação.
Todos os públicos	A Mitre Realty dispõe de um canal de Ética, gerenciado por uma empresa externa independente e totalmente imparcial, destinado a qualquer pessoa que queira realizar um relato de forma anônima ou identificada. Os relatos são investigados para que as medidas cabíveis sejam tomadas. Além disso, dispomos de um e-mail da área de ESG (esg@mitreality.com.br), que consiste em um canal aberto para que todos os públicos leitores do relatório possam entrar em contato por quaisquer razões.

COMPROMISSOS DE POLÍTICA GRI 2-23, 2-24

Os compromissos para uma conduta empresarial responsável estão expressos, principalmente, no Código de Ética e Conduta e na Política de Sustentabilidade, ambos aprovados pelo Conselho de Administração, e no Código de Ética e Conduta de Fornecedores. Também integram uma série de políticas internas, como a Política Anticorrupção, Política de Diversidade, Política de Governança e Privacidade de Dados, Política de Conflito de Interesses, dentre outras.

Esses documentos, que integram nosso Sistema de Gestão Integrado, abrangem temas como respeito com os direitos humanos, cuidado com o meio ambiente, combate à corrupção em todas as suas formas, diretrizes para as relações de

trabalho, ética e transparência, conduta adequada nas relações comerciais, diversidade e inclusão.

As diretrizes acerca do respeito com os direitos humanos foram baseadas em instrumentos como a Declaração Universal dos Direitos Humanos e os Princípios Orientadores da ONU sobre Empresas e Direitos Humanos. Nessa frente, destacam-se diretrizes acerca de não discriminação, diversidade e inclusão, livre associação sindical, combate ao trabalho escravo e trabalho infantil, saúde e segurança dos trabalhadores, combate ao assédio moral e sexual, dentre outros.

O Código de Ética e Conduta é aplicável a todos da Mitre Realty e regula as relações com clientes, fornecedores, bancos, parceiros, investidores e concorrentes,

devendo todos os colaboradores assinarem seu termo de adesão. Já o Código de Ética e Conduta de Fornecedores é dedicado aos fornecedores que devem aderir ao documento durante o processo de homologação via portal de fornecedores (*saiba mais em [Fornecedores](#)*) ou apresentar código de ética próprio. A Política de Sustentabilidade, por sua vez, orienta nossos colaboradores e lideranças. Espera-se que os compromissos sejam adotados por todos os elos de nossa cadeia de valor e que casos de desvio sejam reportados em nosso Canal de Ética.

Saiba mais em: [Ética e Transparência](#), [Estratégia e Compromissos ESG](#), [Diversidade e Inclusão](#) e [Fornecedores](#) e no nosso [Código de Ética e Conduta](#)

Acesse nossas políticas [aqui](#)



Inovação e digitalização

GRI 3-3

A inovação desempenha papel fundamental no sucesso e na sustentabilidade dos nossos negócios.

É uma relevante ferramenta para garantir os desdobramentos de nossa estratégia, gerar valor, proporcionar bem-estar, assim como assegurar nossa competitividade e a satisfação dos clientes. Nesse contexto, o tema é liderado pela diretoria de Tecnologia e Inovação e difundido de maneira transversal por toda a Companhia.

Nossa atuação é orientada por uma Política de Inovação, que abrange princípios e diretrizes de inovação para garantir a sustentabilidade, a eficiência e a competitividade do negócio, bem como por três frentes norteadoras – Jornada da Inovação, Conexão com o Ecossistema e Tecnologia e Uso de Dados.

Entre os princípios estabelecidos pela política, estão a busca permanente por promover experiências centradas no cliente e por antecipar possíveis riscos, com o desenvolvimento de soluções disruptivas que gerem valor para o negócio, bem como o desenvolvimento de parcerias para ganho de velocidade em projetos.

Como exemplos de contribuições deste ativo, estão a promoção de uma jornada 100% digital aos clientes por meio de contratos digitais, central de atendimento integrada, *chatbot*, portal do cliente e aplicativos; inteligência de dados para suportar as decisões de negócios; robotização dos processos operacionais que contribuem para ganhos de eficiência; automação na régua de comunicação com os clientes; além do aprimoramento do Mitre Experience.





Jornada da Inovação

Esta frente abrange atividades para propagar a cultura de inovação, que incluem métodos, técnicas e novas abordagens para resolução de problemas reais e desenvolvimento de soluções que podem ser colocadas em prática.

FOMENTO ÀS IDEIAS E SOLUÇÕES

Entre os destaques de 2023, está o Bootcamp, um programa de intraempreendedorismo para engajar nossos colaboradores sobre o tema de inovação, de forma que possam propor, planejar e executar projetos, dentro da empresa, com autonomia criativa similar à de empreendedores. O objetivo é estimular a criatividade e a realização de projetos inovadores, bem como incentivá-los a descobrirem soluções para problemas.

Entre os desafios propostos, estão questões estratégicas relacionadas a resíduos, automações de análise de crédito, diminuição de *turnover* e comunicação. Os “padrinhos” ou “madrinhas”, que consistem em *sponsors* sobre os desafios propostos, auxiliaram na busca por soluções e, para apoiar os participantes. Realizamos, no período, dois dias de imersão com a nossa consultoria de

inovação para capacitação sobre conceitos de inovação, apresentação e *design thinking*.

Ao final, uma banca de avaliação escolheu as melhores ideias, apresentadas durante o *pitch day*. As soluções finalistas serão estruturadas em projetos que receberão investimento em 2024, e os colaboradores com ideias de destaque foram premiados com experiências, que envolveram desde jantares até uma viagem para o grupo vencedor. Entre os projetos escolhidos, estão o Eco Mitre, um novo modelo para metas sustentáveis com gamificação em obras, voltado para resíduos.

Outra solução elaborada, dessa vez com a startup Lexio, foi uma plataforma de gestão de contratos, que automatiza a leitura de contratos/escrituras. Ao automatizar o processo, evita erros de pagamentos, perdas de prazos e otimiza tempo.

No ano, também criamos o Shark Tank, um programa que valoriza as melhores ideias do ponto de vista de risco, impacto, financeiro, custo e retorno. As ideias que alcançam as melhores pontuações são apresentadas em comitê, que conta com a participação dos vice-presidentes, que analisa a viabilidade financeira e o valor agregado para habilitar a inovação. Os participantes contam com apoio da área de Inovação para estruturar o

projeto e avaliar seu retorno, por meio de reuniões trimestrais. Ao todo, cinco áreas apresentaram 12 projetos, entre os quais sete foram aprovados.



Bootcamp de Inovação 2023

Destaques do Bootcamp

- **62** inscrições
- **20h** de imersão
- **45** participantes ativos
- **18** áreas envolvidas
- **203** ideias geradas
- **9** projetos desenhados
- **9,49** de satisfação
- **8,91** de aplicabilidade
- **#87** NPS Mitre Tech Learning Village



CULTURA DE INOVAÇÃO

Ainda na frente de jornada, realizamos o Innovation Day, um evento voltado para colaboradores com palestras de empresas e *startups* para fomentar a cultura de inovação. Neste ano, foram apresentados *cases* como a robotização na área de produtos e licenciamento. Participaram do evento vice-presidentes e colaboradores, totalizando 57 participantes presenciais e 100 on-line.

Nessa linha, também realizamos três Talks de Inovação ao longo do ano. Trouxemos especialistas do mercado sobre temas relativos à jornada de *startups*, realidade aumentada, método Lean em obras, entre outros.

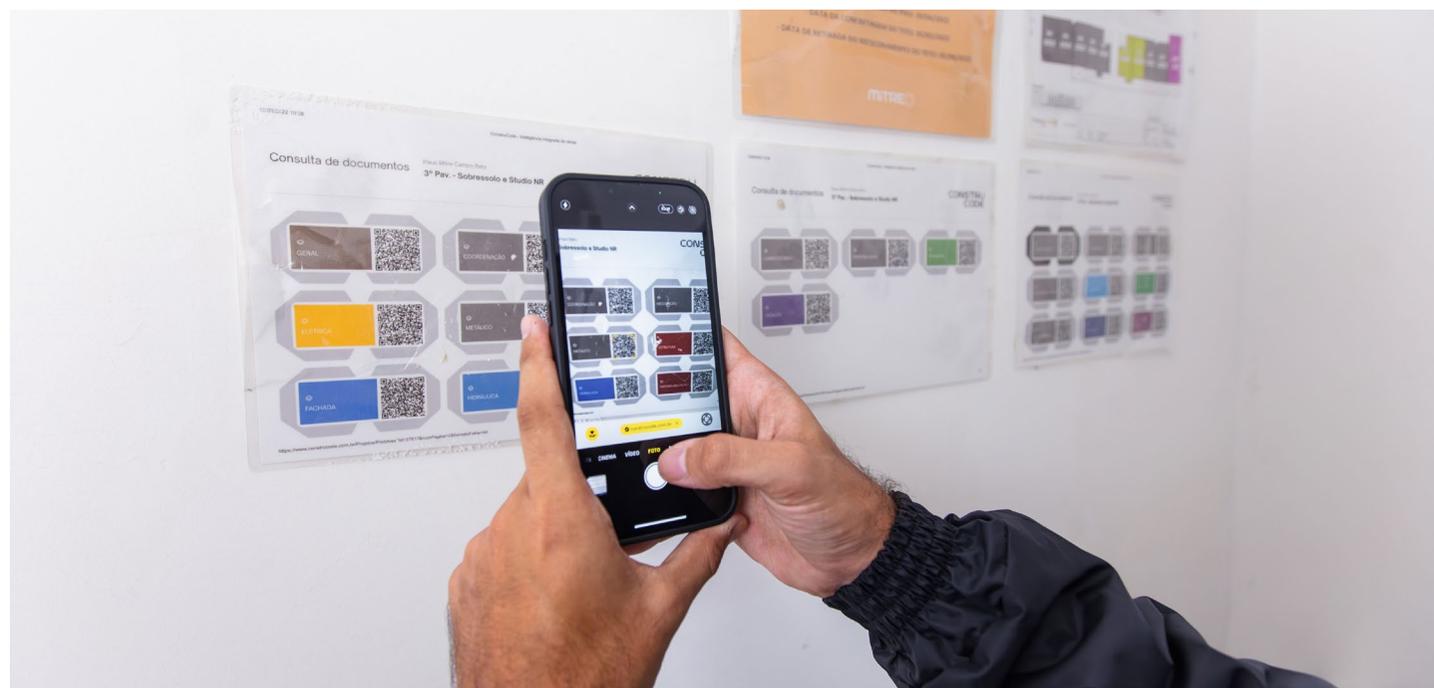
Merece destaque o Talk de Dados, cujo objetivo foi promover a cultura de dados na Companhia, que contou com a presença dos convidados do programa BB Data Driven, do Banco do Brasil; do Auto Compara, do grupo Santander.

Conexão com o Ecossistema

Em 2023, em continuidade ao trabalho iniciado em 2022 com a Liga Ventures, nos conectamos com 60 *startups* para endereçar desafios estratégicos da Companhia. Exploramos mais de oito temas e tendências, contamos com a apresentação de 34 *startups*, somamos cinco provas de conceito (PoCs) negociadas e celebramos três contratos. Entre os temas estratégicos e oportunidades, estão soluções voltadas para ESG, PDV, Contratos, SGI, Obra, entre outros.

Tecnologia e uso de dados

Na frente de tecnologia e uso de dados, dispomos de um Data Lake, que compreende um conjunto de dados para apoio à tomada de decisão para diferentes áreas da Companhia. A fim de maximizar o potencial do uso destes dados, criamos o primeiro curso de dados na Universidade Mitre, visando a disseminação da cultura analítica. O escopo do curso abrange a introdução ao assunto de forma geral, traz contextualização de mercado com referências atuais, exemplos práticos e perguntas sobre o tema. Lançado para toda a empresa, 41 colaboradores foram capacitados no ano.





Em 2023, também avançamos na jornada de dados para algumas áreas. Entre as ações, consolidamos todas as informações de vendas – *leads*, visitas, distrato, por produto, por linha e outras variações – em painéis, para apoiar na gestão e captura de oportunidades, com *insights* em tempo real. Na frente de recursos humanos, destacamos o *people analytics*, que concentra informações que contribuem para a melhor gestão do capital humano da Companhia.

Outra prioridade foi a internalização de sistemas, como o CRM (Customer Relationship Management), que permite maior controle na gestão de informações. Também direcionamos esforços para aprimorar o Data Lake, de forma a impulsionar a cultura de dados na Companhia.

Merecem destaque, ainda, os investimentos na frente de proteção de dados e segurança cibernética. Em 2023, potencializamos a governança de acesso às informações da Companhia fora do nosso ambiente, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Também implementamos o Cloud Strike, uma plataforma robusta a nível mundial, direcionada à proteção relativa ao vazamento de informações e ataques cibernéticos.

Relacionamento com clientes

GRI 2-6

Desenvolver produtos diferenciados e proporcionar experiências que contribuam para a qualidade de vida de nossos clientes fazem parte da nossa proposta de valor de moradia com um M a mais. Desde a escolha do terreno, até o desenvolvimento

de projetos alinhados a tendências de moradia e conceitos de sustentabilidade e a implementação de áreas de convívio que promovam encontros, contemplação e comodidade, cada detalhe é pensado para impulsionar a experiência dos clientes.





Ciclo de experiência com a Mitre Realty



VISITA AO ESTANDE

Equipes multidisciplinares suportam a fase de visita aos estandes, de forma a garantir a melhor experiência e a transparência de todas as informações ao cliente.

ATENDIMENTO PÓS-VENDA

O time de Relacionamento com o Cliente é responsável por apresentar a empresa e todos os canais de atendimento, além de assegurar a satisfação do cliente e preservar o nível de inadimplência e distrato.

EXPERIÊNCIAS DIFERENCIADAS

Com o contrato assinado, o relacionamento e a comunicação com cada cliente passam a ser realizados por meio do aplicativo Mitre Experience que, além de canais de interação, oferece experiências diferenciadas, como dicas sobre o entorno, convites para eventos e outras atividades que contribuam para a melhor experiência.

REPASSE (FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO)

Por meio do Mitre Experience e do portal do cliente, o cliente pode acompanhar o andamento físico das obras e, próximo à conclusão, uma equipe especializada inicia o processo de repasse para os clientes que pretendem realizar o financiamento imobiliário para quitação do valor.



VISTORIA

Quando ocorre a entrega dos nossos empreendimentos, os clientes são convidados a realizar a vistoria das unidades para a aprovação. Temos como meta atingir 85% da aprovação das unidades na primeira vistoria.

IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Uma equipe dedicada realiza o acompanhamento e a gestão desta frente desde antes da assembleia de instalação de condomínios até seis meses após, a fim de antecipar as necessidades dos futuros moradores, otimizar o processo de entrega das áreas comuns, documentar e formalizar a implantação, promover melhorias e valorização para o empreendimento.

MELHORIA CONSTANTE

A partir dos indicadores monitorados ao longo da jornada do cliente, revisamos continuamente oportunidades de melhoria em nossos produtos e novos lançamentos para o mercado, de forma a promover a melhor experiência de acordo com as tendências de consumo e de moradia.

Temos como meta atingir 85% da aprovação das unidades na primeira vistoria e, em 2023, atingimos 92%. Também alcançamos um nível de satisfação de 9,2 antes da retirada de chaves.

Em 2023, a área Experiência do Cliente trabalhou em conjunto com outras áreas para a promoção da melhoria contínua. De forma preventiva, a área realiza visitas aos decorados antes de sua abertura, junto aos times de Projetos e Produto, para mapear pontos que podem gerar dúvidas ao cliente. São realizadas capacitações aos corretores, com o foco em retroalimentá-los sobre a avaliação dos clientes nas pesquisas e instruí-los sobre pontos importantes da jornada do cliente. Merece destaque também a capacitação técnica da área de Engenharia para o processo de vistoria da unidade com os clientes.

Na frente de atendimento, remodelamos o portal do cliente e trouxemos as funcionalidades do aplicativo Mitre Experience. Incluímos no portal um chat que é um canal de atendimento direto com a área de Relacionamento com Cliente.

Na área de Vendas, internalizamos e remodelamos nosso sistema de Customer Relationship Management, a fim de melhorar a gestão e o controle das informações provenientes dos canais de atendimento. Outra novidade foi a implementação de sala de imersão 4D no empreendimento Haus Mitre Edition NY, que contribui para que o cliente possa ter uma experiência e percepção mais acuradas sobre o empreendimento.

Além disso, por meio da inovação InBuiltGO, um manual de obras com realidade virtual aumentada, é possível visualizar a fachada do projeto em tamanho real, utilizando a câmera do celular. Alimentado durante a obra, funciona como um raio X da estrutura da unidade, com informações sobre a parte hidráulica e elétrica, entre outras. Posteriormente, o manual é disponibilizado aos clientes.

Também iniciamos um projeto de Legal Design, a fim de promover a construção de contratos com linguagem amigável, cujos desdobramentos estão previstos para 2024. O intuito é trazer instrumentos, como QR Code com vídeos contendo explicações, por exemplo, sobre vistoria e o passo a passo de todos os processos.



Mitre Experience

Um dos diferenciais da Companhia para a promoção das melhores experiências ao cliente, o Mitre Experience consiste em uma plataforma que, para além de atuar como um canal de comunicação, entrega a vivência de morar com um M a mais. No aplicativo, os usuários têm acesso a uma série de benefícios exclusivos e dicas selecionadas sobre novidades do mundo do *design*, decoração, arte, turismo, cultura, gastronomia, tecnologia e *lifestyle*, bem como a um calendário de eventos que estimulam o convívio e o relacionamento entre as pessoas. Também contamos com revista e redes sociais dedicadas ao Mitre Experience.

Em 2023, o app ganhou novas funcionalidades financeiras e passou por um *redesign*, que permite ao cliente acompanhar o andamento das obras, por meio da funcionalidade “Acompanhe sua Obra”, realizar o agendamento de vistoria, agendamento personalizado, amortização de parcelas, pagamento de parcelas atrasadas e pagamento via pix. Com as melhorias, em apenas três meses, o fluxo do aplicativo foi potencializado em 40%, com cerca de 600 atendimentos financeiros realizados.

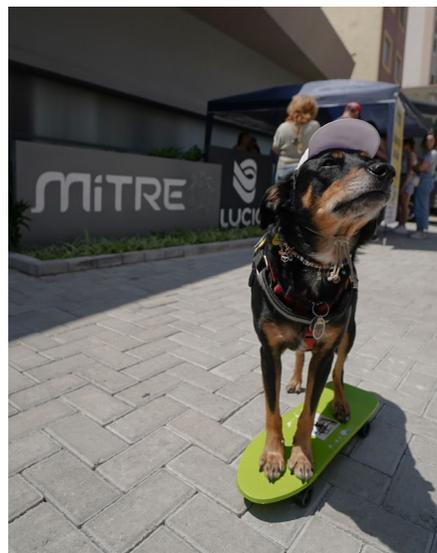
Na frente de experiências, buscamos compreender os gostos dos clientes, por meio de pesquisas, e oferecer experiências alinhadas às suas expectativas e que promovam um *lifestyle* diferenciado. Em 2023, conduzimos eventos focados nas frentes de pets, decoração, gastronomia, saúde e bem-estar e arte.

Patrocinamos a Meia de Sampa, uma maratona que somou 7.800 participantes e a arrecadação de 115,5 kg de alimentos. Nossos clientes e colaboradores puderam participar de circuitos e, após a corrida, desfrutaram de café da manhã e *quick*

massage. Além disso, levamos clientes compradores para uma vinícola e realizamos o primeiro Pet Experience Day no estande do ML Brooklin, em parceria com a ONG Pegadas do Bem. O espaço promoveu uma feira de adoção, além de diversas atrações, que incluíram degustação de alimentação natural e *pet truck* para banho, tosa e consulta. Além disso, promovemos a participação no Taste São Paulo Festival, que consistiu em seis dias de experiências gastronômicas com os principais *chefs* do Brasil, com degustações, produtos e música.



Colaboradores da Mitre na Meia de Sampa



Destaques do Mitre Experience

@ Social

- 119.496 total de seguidores*
- +500 mil contas alcançadas por mês



App

- 9.002 total de usuários
- 72% de usuários clientes
- 28% de usuários visitantes
- Aumento de 40% de usuários em 2023



Eventos

- 10 eventos com
- + de 500 clientes participantes
- + de 60 novos participantes (não clientes)



Parcerias

- 75 parcerias com marcas para benefícios/descontos*
- Aumento de 25,3% de parcerias em 2023



Revista

- 7 edições*
- Distribuída para 100% dos clientes

*Os números se referem a quantidade total gerada pela plataforma desde o início (2020)

Hospitalidade

A partir da criação da área de Hospitalidade em 2023, reforçamos nosso objetivo de proporcionar ao cliente ainda mais comodidade em seu dia a dia e experiências diferenciadas encontradas em alguns dos melhores hotéis do mundo.

Sob essa ótica, no empreendimento Haus Mitre Edition NY, além de diferenciais do projeto, que incluem quadra de *beach tennis* e duas piscinas de 25 metros, celebramos parcerias que incluem um centro gastronômico assinado pelo *chef* Érick Jacquin; academia Mormaii, com a oferta de treinos personalizados aos moradores; Buddha Spa; serviços de *baby care* e de recreação infantil; entre outros diferenciais.

Serviços de hotelaria inspirados nos melhores hotéis do mundo:

- *Concierge*
- Hospitalidade como *lifestyle*
- Governança
- Assessoria de eventos privativos
- Alfaiataria
- *Health Coach*
- *Laundry Service*
- Reparos e Instalações

Perspectivas para experiência do cliente

Para 2024, queremos aprimorar ainda mais a experiência do cliente por meio da Inteligência Artificial Generativa. O objetivo é criar uma base de dados que contribua para o aprimoramento constante do atendimento ao cliente. Também está previsto um projeto de remodelação do portal de personalização, o Personal Home, que oferece serviços de personalização de piso, acabamento, entre outras frentes das unidades para o cliente, a fim de promover uma experiência ainda melhor nesta frente.

Por meio da Daslu, marca que finalizamos oficialmente a aquisição em 2023, devemos fortalecer ainda mais nossas propostas de oferta de experiências e *lifestyle*. Para isso, instalamos um conselho com participação de especialistas em áreas como varejo e decoração, para deliberação sobre oportunidades para os próximos anos.



Visão de futuro

Apesar dos desafios enfrentados nos últimos anos, decorrentes da pandemia da Covid-19 e de um cenário de instabilidade nas frentes econômica e política, o ano de 2023 marcou o primeiro ciclo de entregas da Companhia frente à proposta de valor anunciada durante a nossa abertura de capital. Focamos na melhoria constante do nosso desempenho operacional e na disciplina de nossa gestão financeira, aspectos que corroboraram positivamente para o aumento do nosso volume de vendas e de nossa receita líquida.

Para o próximo ano, a expectativa é registrar uma redução da nossa dívida líquida, visto que entendemos que atingimos o nível máximo de endividamento para cumprir com os nossos objetivos. Adicionalmente, no médio prazo, a expectativa do setor envolve uma visão otimista com a revisão do Plano Diretor e do Zoneamento e um cenário de cortes progressivos na taxa básica de juros, o que deve contribuir para o aumento da confiança do consumidor e para o aquecimento do mercado.



Também seguiremos investindo esforços na melhoria da experiência do cliente e da nossa proposta de valor. Com este foco, realizaremos o relançamento da marca Daslu, cujas estratégias e desdobramentos serão divulgados ao longo do ano. Com relação a outras frentes, diante do crescimento expressivo da Companhia nos últimos

anos, prevemos um trabalho intenso de fortalecimento da cultura Mitre Realty. Além disso, com os avanços sobre os compromissos ESG, prevemos o desenho de novas metas que devem orientar nossa atuação, entre elas, metas de longo prazo e aprimoramento da gestão relativas às mudanças climáticas.



04.

CAPITAL HUMANO





Colaboradores

GRI 2-7, 2-8, 2-30, 3-3, 201-3, 401-1, 401-2, 404-1, 404-2 404-3

O sucesso dos nossos mais de 55 anos de história é fruto do empenho de pessoas. A fim de promovermos um ambiente de valorização do nosso capital humano, endereçamos iniciativas de atração, retenção e desenvolvimento, orientadas pela igualdade de oportunidades, inclusão e respeito, bem como pela ética, o sentimento de dono, o foco no resultado, a colaboração e o encantamento. Para isso, a área de Gente e Gestão está estruturada em quatro pilares: Performance e Gestão, que engloba remuneração, performance e *people analytics*, Desenvolvimento Humano e Organizacional, que é responsável pela atração, retenção e desenvolvimento dos nossos colaboradores, Comunicação Interna e Facilities.

Em 2023, para suportar nossa estratégia de negócios e o volume expressivo de empreendimentos, a área de Gente e Gestão trabalhou no fortalecimento da frente de *People Analytics* e da cultura do uso de dados como apoio na gestão e tomada de decisões para a liderança. Por meio de

reuniões bimestrais para apresentação de resultados, foram disseminadas aos líderes informações sobre os indicadores disponíveis em ferramentas de Power BI e de que forma estes insumos podem contribuir para o mapeamento de oportunidades e de necessidades na frente de gestão dos colaboradores.

FORTALECIMENTO DA CULTURA

Diante do crescimento da Companhia nos últimos anos, buscamos fortalecer a cultura Mitre Realty. Para isso, em 2023, endereçamos ações que incluíram a formalização de nossas políticas de treinamento e a Imersão Mitre, por meio da qual abrimos para os colaboradores a possibilidade de visitação de estandes, obras e entregas das chaves, bem como às assembleias de condomínio, para que entendam melhor o funcionamento dos negócios.

Promovemos, também, o Almoço Lado a Lado, ação cujo objetivo é integrar os colaboradores de todas as áreas e cargos



CULTURA MITRE REALTY

CUIDAR DA NOSSA GENTE
COLABORAÇÃO
FAZER O BEM
INTEGRIDADE
SENTIMENTO DE DONO
INOVAÇÃO
AGILIDADE
FOCO NO RESULTADO
ENCANTAMENTO

em um almoço descontraído, dentro da Companhia, para promover a integração e o relacionamento interpessoal. Festas e confraternizações, como festa junina e de final de ano, também marcaram o período e as ações de engajamento e fortalecimento da cultura.

Para a disseminação de conteúdos, oficializamos uma área de Comunicação Interna, com canais estruturados para divulgação de informações sobre lançamentos, campanhas, sobre os negócios, mudanças de estrutura organizacional, resultados e treinamentos, entre outras. Cabe ressaltar que realizamos apresentações dos nossos resultados trimestrais aos colaboradores com o objetivo de levar conhecimento sobre os números da empresa e fortalecer o senso de contribuição. A primeira apresentação ocorreu na Arena B3, em São Paulo.

Para 2024, o intuito é evoluir no desdobramento da cultura organizacional. Para isso, os sócios participaram de uma experiência imersiva sobre o tema, cujos *insights* devem ser endereçados nos próximos anos, em processos como a avaliação de desempenho, desenvolvimento de seus talentos, buscando melhorar a experiência dos colaboradores.



Colaboradores no Almoço Lado a Lado



Divulgação de resultados para colaboradores na B3

Geração de empregos

Fazem parte dos nossos valores cuidar dos nossos colaboradores e promover um ambiente meritocrático e inclusivo, com a oferta das melhores condições de trabalho, desenvolvimento e incentivos. Esse compromisso foi refletido, mais uma vez, em um reconhecimento. Em 2023, a Mitre Realty ganhou, por mais um ano, o “Selo de Feedback” da Gupy, o que posicionou a Companhia entre as empresas que dão retorno a, pelo menos, 90% dos participantes dos processos seletivos.

Como porta de entrada na Companhia, há o programa de estágio, realizado anualmente. No último ano, 17 estagiários foram efetivados, sendo oito homens e nove mulheres.

Dispomos também do Programa de Partnership, que permeia diversos departamentos da Companhia – Financeiro, Novos Negócios, Jurídico, Incorporação, Marketing, Engenharia, Compliance, Comercial, Tecnologia e Inovação –, por meio do qual os profissionais com alto nível de



desempenho, comprometimento e aderência à cultura podem se tornar sócios. A aprovação dos nomes fica a cargo do Comitê de Gente e Gestão. Atualmente, 3,83% das ações da empresa são geridas por executivos, sendo seis sócios seniores e 12 juniores.

Ao final de 2023, a Mitre Realty tinha um total de 542 colaboradores, sendo 172 mulheres e 370 homens, e 51 estagiários. Os colaboradores do time de obras totalizaram 1.043 profissionais em regime de terceirização, por meio da contratação de fornecedores. Dentre os colaboradores, 100% estão cobertos por acordo coletivo definido em conjunto com o sindicato que representa os trabalhadores da indústria (Secovi e Sintracon) e com a participação de *stakeholders* do setor.

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

Indicadores de destaque

100%

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

32%

do quadro geral de colaboradores é composto por mulheres **Da liderança, 57% são mulheres**

Única empresa no setor com **programa de *partnership***

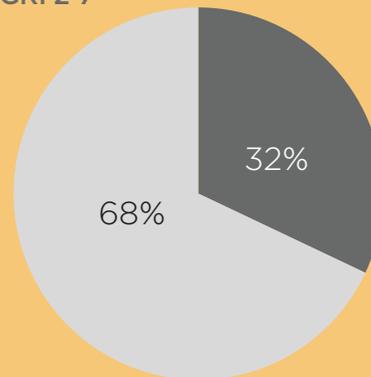
6 sócios seniores
12 sócios juniores

*números referentes à 2023

Programa anual de participação nos resultados (PPR) a partir do cumprimento mínimo de

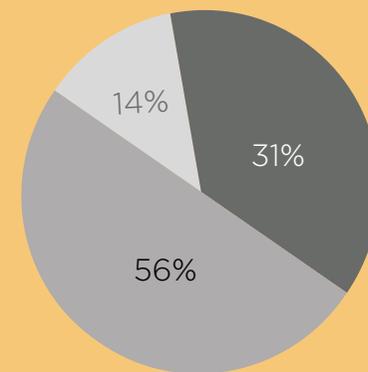
60% das metas e aspectos comportamentais

Colaboradores por gênero (%)
GRI 2-7



■ Feminino ■ Masculino

Colaboradores por faixa etária (%)
GRI 405



■ Abaixo de 30 anos ■ Entre 30 e 50 anos ■ Acima de 50 anos

Veja a tabela completa em [Anexos GRI](#)

CORRETORES

A Mitre Vendas é responsável pela comercialização dos produtos oferecidos pela Companhia. Em 2023, passamos a executar 100% das atividades de vendas por meio da Mitre Vendas, antes feita também com imobiliárias parceiras. Com isso, o ciclo completo do negócio – da aquisição de terrenos até a venda – passou a ser realizado integralmente pela Mitre Realty.

No período, houve um aumento na ordem de 50% do time corporativo da Mitre

Vendas, e contamos com 700 associados exclusivos, fundamentais para o bom desempenho da Companhia no período. Para a garantia do alinhamento entre a equipe e os produtos da Mitre Realty, são realizados treinamentos, presenciais e *e-learning*, por meio da Universidade Mitre Vendas, e *workshops*, que incluem temas voltados para a atuação dos corretores associados e para o consumo consciente e direitos humanos, entre outros. Em 2023, intensificamos os treinamentos voltados à hospitalidade, produto e experiência do cliente.

São exibidas as especificações de cada produto em convenções de vendas, com a apresentação de dados técnicos, assim como o material de marketing, tabela de vendas, vantagens competitivas dos empreendimentos, metas, plano de incentivos e premiações por performance. Também realizamos rodadas de perguntas e respostas com os corretores associados sobre os projetos para iniciar a prospecção e, ainda na fase pré-vendas, a equipe Comercial, juntamente com as equipes de Marketing, Financeiro e Produto, define as ações estratégicas a serem adotadas conforme a categoria de produto, a região e o público-alvo.

Para cuidar da saúde do time Mitre Vendas, contamos com o programa MV Run, que a cada dois meses incentiva a prática de corrida. As inscrições são gratuitas e os participantes ganham um kit para participarem das provas. Em 2023, 60 participantes (colaboradores Mitre Vendas e corretores associados) se engajaram em busca de mais saúde.



Meeting do Essência Brasileira para corretores

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



Retenção de talentos

A retenção de talentos é um aspecto estratégico para a Mitre Realty. No ano, fortalecemos a cultura de meritocracia, por meio da valorização, bonificação e promoção dos colaboradores que apresentam os melhores desempenhos e resultados. Adicionalmente, fizemos uma reestruturação do reconhecimento interno dos colaboradores com mais de dez anos de casa e investimos em tecnologia e em inovação, para maior assertividade nas contratações e retenção de pessoas.

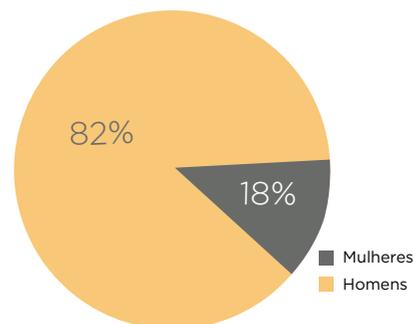
Na frente de remuneração, demos início à revisão de todos os papéis e responsabilidades dos colaboradores, bem como à remuneração. Dessa forma, estamos ajustando uma metodologia de pontuação e remuneração de acordo com a responsabilidade de cada um.

Em 2023, registramos um *turnover* de 55%, 11 p.p menor que no ano anterior, o que demonstra uma melhora nos processos de gestão de pessoas, incluindo recrutamento e seleção, *feedbacks* mais estruturados e entrevistas de desligamento. Para os próximos anos, o intuito é engajar ainda mais os colaboradores na cultura da empresa e maturar os processos de gestão para mitigar a perda de talentos.

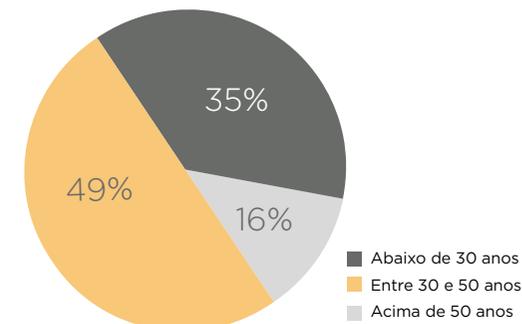
Número total de admissões **GRI 401-1**

286 admitidos em **2023**

Admitidos por gênero



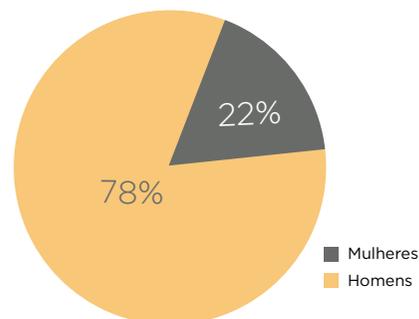
Admitidos por faixa etária



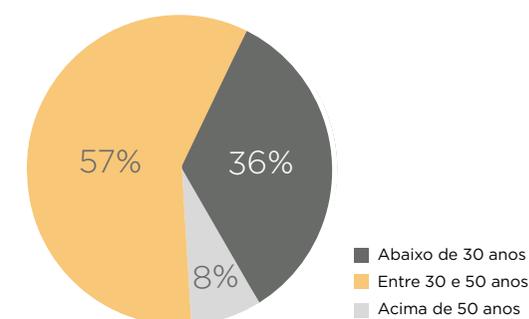
Número total de desligamentos **GRI 401-1**

309 desligamentos em **2023**

Desligamentos por gênero



Desligamentos por faixa etária



Veja os dados completos em [Anexos GRI](#).



BENEFÍCIOS GRI 401-2

A retenção de talentos inclui, também, a oferta de benefícios aos colaboradores. Entre eles, oferecemos assistência médica 100% subsidiada pela empresa, com 20% de desconto em coparticipação para o colaborador; assistência médica complementar on-line; assistência odontológica 100% subsidiada para titulares; vale-alimentação e refeição sem desconto em folha; vale-transporte opcional, com desconto de 6% do salário bruto; Total Pass; Cartão Farmácia com desconto em folha; seguro de vida em grupo; empréstimo consignado; *day off* no mês de aniversário; massagem no escritório; ginástica laboral nas obras; auxílio creche; vale-combustível para colaboradores que visitam obras ou fornecedores; parceria de idiomas com a Open English, com descontos a partir de 60% nos cursos; e o Mitre Mais, que compreende condições especiais para que colaboradores adquiram ou indiquem unidades de empreendimentos Mitre Realty. A Mitre Realty não tem obrigações do plano de benefício definido e nem outros planos de aposentadoria.

GRI 201-3, GRI 403-6

Criamos em 2023 uma sala de amamentação no escritório e instituímos o benefício farmácia, descontado em folha após o uso. Além disso, por meio de uma parceria com o Sindicato da Construção Civil, instituímos padarias em quatro obras, de forma a promover uma alimentação mais fresca e variada, além de um ambiente agradável aos profissionais. O objetivo é que essa iniciativa seja ampliada para mais obras ao longo dos próximos anos. Para o escritório oferecemos, gratuitamente aos colaboradores, frutas no café da manhã duas vezes na semana.

Ao todo, 100% dos empregados têm direito a tirar licença-maternidade/paternidade. No ano, 12 colaboradores usufruíram dessa frente, dos quais oito são homens e quatro são mulheres, sendo que oito homens retornaram ao trabalho, assim como cinco mulheres (quatro que tiraram licença em 2023 e uma cuja licença foi tirada em 2022), o que representa uma taxa de retorno de 100%. Dois homens e uma mulher permaneceram na Mitre Realty após 12 meses de trabalho, o que representa taxa de retenção de 25% para homens e 20% para mulheres (*veja a tabela completa em [Anexos GRI](#)*).

GRI 401-3

MITRE  **mais**

Dispomos de um programa por meio do qual colaboradores e fornecedores podem comprar nossos produtos ou indicar para amigos, que compreende gratificação e condições especiais. Em 2023, registramos um aumento de 50% nas vendas por meio do programa.



Piscina residencial do Raízes Tucuruvi Jacarandá

PLANO DE REMUNERAÇÃO BASEADO EM AÇÕES

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

Adicionalmente, os colaboradores têm direito à participação nos resultados com base em metas acordadas anualmente. O direito do participante às opções outorgadas está atrelado ao atingimento das metas individuais ao longo do período de *vesting* (direito do colaborador adquirir participação societária); ao atingimento das metas de performance da Companhia.

Desenvolvimento do capital humano

GRI 3-3, 404-2

Para a promoção do desenvolvimento dos colaboradores, disponibilizamos capacitações em formato *e-learning*

sobre diversos temas, como *Compliance*, Qualidade, Gente e Gestão, Suprimentos e ESG. Os colaboradores são avaliados para medirmos a eficácia dos treinamentos, ao mesmo tempo que medem a qualidade dos cursos, de modo a contribuírem para a melhoria contínua.

Em 2023, merece destaque a Trilha de Liderança, programa realizado em parceria com a consultoria Arquitetura Humana, em que todos os gerentes e vice-presidentes participaram de 24 *workshops* e oito horas de mentoria individuais. O programa contou com uma fase de diagnóstico individual e do grupo de liderança para identificar o perfil de liderança e oportunidades de melhorias, bem como avaliação 360°, testes comportamentais e cognitivos. Posteriormente, na fase de desenvolvimento da liderança, foram realizadas 218 reuniões para acompanhamento individual dos líderes para identificação de lacunas de competências gerenciais e comportamentais, que resultaram em recomendações de formas de desenvolvimento.

Ainda quanto à liderança, realizamos reuniões bimestrais em 2023 para identificar os principais *gaps* de cada área, para construir métricas de



Gestores no encerramento da Trilha de Liderança

acompanhamento e correção dos pontos identificados. O objetivo é auxiliar os gestores e desenvolvê-los quanto à gestão de pessoas, desenvolvimento dos profissionais da área e próximos passos de carreira. A reunião engloba os cargos de supervisão até a vice-presidência. Foram realizadas, ainda reuniões um a um, entre gestor e o time, para *feedbacks*, identificação de pontos de melhoria e pontos positivos a reforçar, e de competências que possam ser trabalhadas.

Também realizamos o Programa Multiplicadores Internos, uma trilha de aprendizado mútuo com foco em disseminar a troca de conhecimento e integração entre colaboradores. Todos os cargos são elegíveis para se tornarem Multiplicadores Internos e participarem dos treinamentos presenciais. O programa é dividido em quatro etapas. Na primeira delas, o colaborador deve informar qual o tema gostaria de ensinar; a segunda é a estruturação da trilha de aprendizado; a terceira é a divulgação de quem será o time de Multiplicadores; e a quarta é o envio dos convites e início dos treinamentos. Ao total foram 26 multiplicadores e o programa iniciou em outubro de 2023, contemplando temas como *design*, gestão de pessoas, estratégia, Libras (Língua Brasileira de Sinais), *data science*, dentre outros.

No ano, foram disponibilizadas 14.897 horas de treinamentos aos colaboradores (média de 34,72 horas para o gênero feminino e de 24,12 para o masculino), com destaque para a Trilha de Liderança, o programa de Multiplicadores Internos, capacitação em Linguagem Inclusiva, Assédio, treinamentos *e-learning* (Código de Ética, Direitos Humanos, Consumo Consciente, Inovação), dentre outros (veja os dados completos em [Anexos GRI](#)). **GRI 404-1**

CICLO DE PERFORMANCE

Anualmente, os colaboradores têm seu desempenho avaliado por meio do Ciclo de Performance, que considera as metas da empresa para a definição de escopos individuais, avaliação de competência, calibração da matriz de performance, auditorias das metas e feedbacks, bem como o pagamento de participação nos resultados da empresa.

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

existe um comitê de calibração, aplicável aos cargos acima de analistas sêniores.

As competências avaliadas – dono do negócio, orientação para excelência, colaboração, resiliência com inteligência emocional e habilidades de gestão – são alinhadas à estratégia organizacional e aos valores da Mitre Realty, de forma a promover a conexão com os nossos objetivos entre todo o quadro funcional. Em 2023, 70% de mulheres e 48% dos homens receberam avaliações regulares de desempenho (veja a tabela completa em [Anexos GRI](#)). O percentual reflete a elegibilidade do ciclo de performance, que exclui estagiários e colaboradores admitidos a partir de 30 de setembro e/ou colaboradores com menos de três meses de empresa. **GRI 404-3**



Colaboradores no Programa de Multiplicadores Internos



Diversidade e inclusão

GRI 3-3

A Mitre Realty tem buscado mudar o padrão de diversidade da construção civil, setor que emprega, principalmente, trabalhadores do gênero masculino e carece de pessoas de grupos minorizados. Desde 2022, a Companhia deu início a um Programa de Diversidade, com apoio de consultoria externa, que abrange diversas capacitações com lideranças e demais colaboradores sobre o tema, em especial, com foco em equidade de gênero e em pessoas com deficiência.

No ano, realizamos quatro sessões de uma experiência sensorial que abordou diversos tipos de deficiência. O objetivo foi aculturar as equipes para receber de forma empática colaboradores com algum tipo de deficiência. Tivemos, ainda, treinamento em linguagem inclusiva e focamos no letramento em diversidade, de forma a fortalecer a construção de um ambiente inclusivo. O treinamento foi aplicado presencialmente para os gestores; para toda a empresa por meio

de um *webinar*, e foi disponibilizado no formato *e-learning* na Universidade Mitre. Além das capacitações, houve orientação das equipes no processo de recrutamento para contratação de Pessoas com Deficiência, para que haja abertura para todos os grupos.

Também revisamos nossa meta de inclusão de grupos minorizados nas operações, anteriormente focada na presença de mulheres, e a meta de contratação de cinco jovens em situação de vulnerabilidade social para o Programa de Jovem Aprendiz da empresa. Por uma decisão estratégica, buscamos direcionar os esforços ao aperfeiçoamento do Programa Aprendiz para torná-lo mais eficaz e inclusivo.

Política de Diversidade

GRI 2-23, 2-24

Nossas diretrizes de diversidade estão pautadas em nossa Política de Diversidade, elaborada em 2022. O documento apresenta regras e condutas que visam instituir relações de respeito e livres de discriminação em todos os elos da cadeia de valor.

A Política apresenta, ainda, papéis e responsabilidades em diversas frentes, como de Gente e Gestão para o planejamento e execução de ações, até de Compliance para a apuração de possíveis denúncias que violem nossos valores, inclusive abordando possíveis penalidades. Além de fornecer diretrizes específicas relativas à igualdade de oportunidades, traz, entre outros tópicos, compromissos para o fortalecimento de uma cultura mais diversa.



No ano, o gênero feminino ocupou 57% dos cargos de gestão na Companhia, sendo 50% do cargo de vice-presidência, e no quadro geral de colaboradores, por sua vez, elas chegam a 32%. Já no Conselho de Administração, uma cadeira era ocupada por uma mulher (17% de representatividade) e havia um membro acima de 50 anos (17% de representatividade) e os demais (83%) entre 30 e 50 anos em 2023. **GRI 405-1**

Percentual de colaboradores por gênero GRI 405-1

68% homens
32% mulheres

Percentual de membros da gestão, por gênero GRI 405-1

43% homens
57% mulheres
50% de mulheres em cargo de vice-presidente

Colaboradores por faixa etária GRI 405-1

31% (-) 30 anos
56% 30-50 anos
14% (+) 50 anos

Informações completas são apresentadas em [Anexos GRI](#).

INICIATIVAS DE INCLUSÃO

Em 2023, mantivemos o apoio ao Projeto Quixote, Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (Oscip) que atende crianças e jovens em situação de vulnerabilidade social. A atuação da Oscip, que está próxima ao empreendimento Haus Mitre Reserva Vila Mariana, consiste no acompanhamento clínico, pedagógico e social, além de programas voltados para o empreendedorismo. Apoiamos dois projetos que auxiliam na sustentabilidade financeira da organização: Agência Quixote Spray e Arte, que visa a inserção de jovens no mercado de trabalho por meio do grafite; e o Brexote, bazar para venda de itens doados à Oscip.

Em parceria com o Alicerce Educação, realizamos um projeto de educação direcionado para as equipes de obra. A iniciativa trabalha disciplinas de leitura, escrita, matemática e temáticas contemporâneas personalizadas, permeadas por atividades de apoio socioemocional. O objetivo é fortalecer a base educacional, aprimorar habilidades técnicas e comportamentais para o desenvolvimento profissional e de projeto de vida dos participantes.

NÃO DISCRIMINAÇÃO

GRI 406-1

Todos os colaboradores, independentemente do cargo que ocupam, têm um lugar de fala e podem construir suas carreiras na Companhia. Cada colaborador evolui profissionalmente de forma particular e, por isso, não há regras de tempo para ocupar qualquer cargo, ser promovido ou receber qualquer outro mérito. Todos são avaliados individualmente com base em diversos dados tratados pela equipe de People Analytics e Remuneração, em conjunto com a Business Partner das áreas e gestores.

Incentivamos que qualquer caso envolvendo discriminação seja reportado por meio do Canal de Ética. A eficácia das medidas estabelecidas é monitorada por meio de indicadores da área de Compliance. Em 2023, houve registro de um caso envolvendo discriminação no Canal de Ética que, após a apuração, não foi confirmado. Como tratativa, reforçamos nossas diretrizes sobre a conduta esperada perante qualquer colaborador.

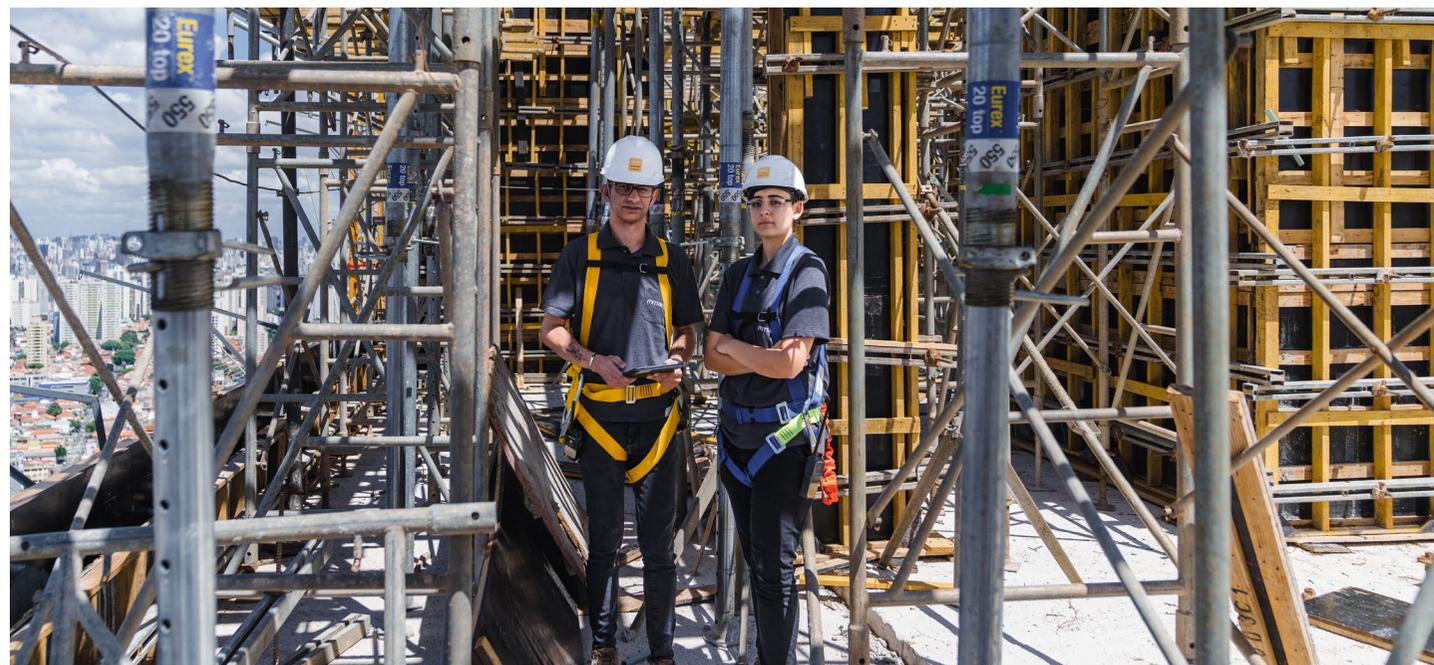
GRI 406-1

Saúde e segurança do trabalho

GRI 2-25, 3-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10

A saúde, a segurança e a integridade de todos os colaboradores são premissas fundamentais, que estão acima de qualquer outro propósito da Companhia. A área de Saúde e Segurança do Trabalho (SST) é responsável por toda a gestão do tema, que inclui o acompanhamento de indicadores de SST, elaboração de relatórios, reuniões da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA) e inspeções nas obras para verificar as condições de segurança da força de trabalho, a aderência às nossas operações com a Normas Regulamentadoras (NRs) e ações voltadas ao aprimoramento contínuo.

Embora não tenhamos um sistema de gestão certificado, a gestão em saúde e segurança é orientada pela Lei 6.514/77, na Portaria 3.214/78, e por legislações complementares emitidas pelo Ministério



do Trabalho, bem como pelas melhores práticas. A gestão em saúde e segurança abrange os colaboradores da Mitre Realty, Mitre Install, Mitre Vendas e de cada uma das obras (SPEs). Para terceiros, embora a gestão não seja direta, são solicitados documentos como Atestado de Saúde Ocupacional (ASO), composição da CIPA, Programa de Gerenciamento de Riscos, treinamentos aplicáveis, entre outros. Cada empresa terceira possui um técnico de segurança responsável pelas inspeções de segurança para os profissionais terceiros. Em 2023, 100% dos empregados e terceiros foram cobertos por um sistema

de gestão de saúde e segurança do trabalho auditado internamente.

GRI 403-1, 403-8

Além da CIPA para o escritório da Companhia, cujas reuniões são mensais, cada obra conta com um Comitê de Segurança, que se reúne mensalmente para discussão do resultado das inspeções avaliativas, condições das áreas de vivência e refeitório, ações de melhoria da gestão de segurança do trabalho, dentre outros temas. Este comitê engloba o time da Mitre Realty e um encarregado de obra de cada



empresa terceira. Todos os trabalhadores da companhia são representados por esses comitês, sendo próprios e terceiros das obras cobertos pelo Comitê de Segurança e, os do escritório, pela CIPA.

GRI 403-4

Em 2023, o departamento de SST passou por uma reestruturação e ampliou a equipe. Atualmente, é composto por um gerente, um coordenador, oito técnicos de segurança, um assistente e um estagiário, que realizam reuniões mensais com foco na melhoria constante. Além da qualidade técnica e do Sistema de Gestão Integrado (SGI), toda obra é avaliada no quesito de segurança do trabalho. Esses aspectos compõem as metas de todos os gestores de obra.

Gestão de riscos

GRI 2-25, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-7

Os acidentes e as doenças profissionais são os principais impactos de saúde e segurança. A área de Saúde e Segurança do Trabalho da Mitre Realty é responsável pela gestão, prevenção e mitigação desses impactos. Por meio dos controles de saúde e segurança, como as inspeções de segurança preventiva e avaliativa,

os *checklists* de controle de segurança, análises de risco e liberação de trabalho, os profissionais conseguem identificar riscos e checar medidas preventivas e de proteção antes da realização das atividades. Além disso, a Companhia exige a comprovação dos treinamentos necessários para determinadas funções executadas pelos terceiros com o objetivo de verificar se os profissionais estão aptos para desempenhá-la. **GRI 403-7**

São realizadas inspeções de Segurança do Trabalho nas obras que, envolvem a observação e relato sobre as condições de riscos no ambiente. Essas informações são desdobradas em medidas imediatas ou planejadas para mitigação, neutralização ou eliminação do risco.

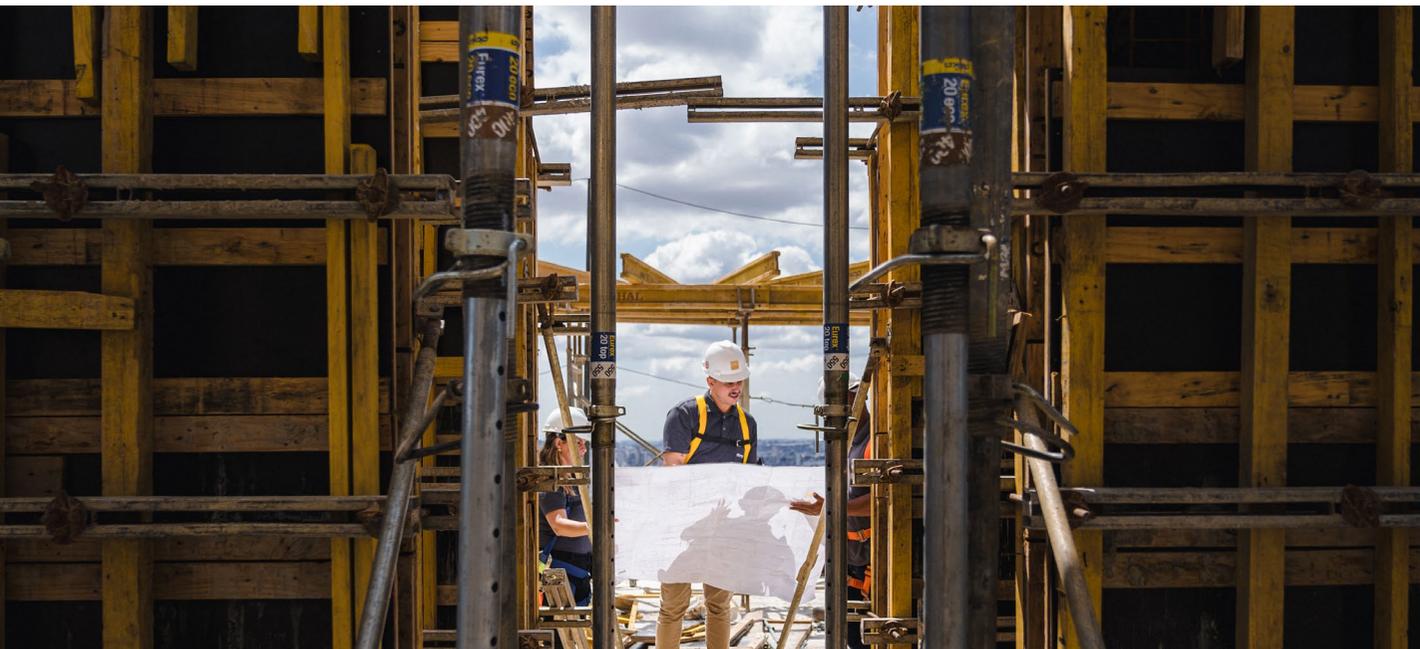
As inspeções semanais são realizadas pelo técnico de segurança do trabalho e há, também, duas inspeções por mês em cada obra, sendo uma preventiva e outra avaliativa. A partir dessa avaliação é gerado um relatório e uma nota, que é divulgada para a Gerência de Obras, Gerência Geral de Obras e para a Diretoria de Obras e de Engenharia, que discutem os resultados e planos de ação para corrigir eventuais aspectos identificados, que são monitorados também durante as inspeções de segurança.

Também há envolvimento dos trabalhadores nas inspeções, investigação de acidentes e outros processos, que contribuem para mitigação de riscos. Esses rituais possibilitam a discussão de resultados e estabelecimento de ações para a melhoria contínua da gestão sobre o tema. Ações corretivas são tratadas durante os Diálogos de Segurança Semanais e em treinamentos para os colaboradores próprios e terceiros.

GRI 403-1

Também dispomos de procedimentos operacionais que envolvem a descrição da forma de execução das atividades em campo e *checklists* de verificação antes do início de atividades como trabalho em altura, em máquinas e equipamentos.

Os trabalhadores são comunicados sobre os processos, durante a integração e por meio do Diálogo Semanal de Segurança, são treinados em procedimentos de segurança e passam por um processo de liberação antes do início de suas atividades. Por meio da Análise Preliminar de Risco (APR), os trabalhadores identificam riscos de uma determinada atividade.



Para algumas delas, como o trabalho em altura, é necessária a emissão da Permissão de Trabalho pela área de SST, de forma a garantir que o profissional está apto para realizar a atividade e que as condições necessárias de segurança foram atendidas. **GRI 403-4**

Nas obras há também uma caixa de sugestões para que todos os profissionais possam relatar pontos de melhoria na gestão em segurança, que são recolhidas e endereçadas pela área de SST. Não há processo formalizado para proteção contra represálias, no

entanto, todos os profissionais são informados durante os Diálogos de Segurança sobre o seu direito de recusa, caso identifiquem que uma atividade possa o colocar em risco. Qualquer situação em desacordo com o direito de recusa pode e deve ser relatada no Canal de Ética da Companhia.

GRI 403-2, 403-4

A área de SST também é responsável pela gestão dos serviços de saúde do trabalho, que incluem a identificação e mitigação dos riscos. Por meio do Programa de Gerenciamento de Riscos

Ocupacionais (PGRO), ocorre o levantamento dos riscos de cada função e, para garantir que os profissionais estão aptos para a realização do trabalho, são realizados os exames médicos. Caso algum exame obrigatório para a execução da função seja reprovado, o profissional não poderá seguir com a posição. O controle dos exames médicos admissionais e periódicos é realizado por uma consultoria acreditada. Também são realizadas ações de promoção à saúde como parte da Semana Interna de Prevenção de Acidentes do Trabalho (SIPAT), que em 2023 abordou temas como saúde mental. **GRI 403-3**

INVESTIGAÇÃO DE ACIDENTES GRI 403-2

Contamos com o Procedimento de Investigação de Acidentes, que estabelece o processo de investigação de acidentes, incidentes e causas raiz, com o objetivo de definir os fatos e circunstâncias relacionadas ao evento, determinar as causas e desenvolver ações corretivas, de forma a mitigar, controlar e eliminar riscos.

Para assegurar a consistência de todo o processo, o procedimento define



níveis hierárquicos para a coordenação de cada tipo de evento. Quaisquer casos envolvendo incidentes ou acidentes devem ser conduzidos em consonância com o procedimento, que determina o preenchimento do formulário de investigação de acidentes. O relatório dos acidentes é divulgado para a Gerência de Obras, Gerência Geral de Obras e Diretoria e é discutido nas reuniões mensais com essas lideranças, para adoção de medidas corretivas e mitigatórias.

Treinamentos e comunicação

GRI 403-5, 403-7

Na integração de novos colaboradores de obras e terceiros, são realizados treinamentos específicos relativos à ordem de serviço, equipamentos de proteção individual (EPI), condições de segurança do trabalho e meio ambiente e sobre as NRs. São realizados treinamentos bianuais de trabalho em altura (NR 35) para os colaboradores, anuais de Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade (NR 10) para os da Mitre Install e anuais de segurança do trabalho de máquinas e equipamentos (NR 12) para profissionais que forem realizar atividades deste tipo.

Também são realizados treinamentos mensais sobre temas que podem ser para todos os profissionais da obra ou por empresa terceira, a depender da atividade que será realizada na obra ou com base nas ocorrências identificadas nas investigações de segurança.

Além dos treinamentos durante a integração, os certificados dos treinamentos aplicáveis aos terceiros são solicitados e monitorados por meio de um sistema de gestão de documentação, de forma a garantir que estejam aptos para realização das atividades. Esse controle é realizado pelos administrativos de obras.

Na frente de saúde, a Companhia oferece um Hospital Digital com atendimento pelo WhatsApp e por telefone, e teleconsulta com uma rede credenciada com mais de 10 especialidades. Além disso, oferecemos o Totalpass com foco em atividade física, que é subsidiado pela empresa se utilizado acima de oito vezes ao mês. Além disso, realizamos diversas palestras on-line voltadas à promoção da saúde. Em 2023, destacam-se os temas Outubro Rosa, Novembro Azul, saúde mental e nutrição, dentre outros. **GRI 403-6**

Indicadores de segurança

GRI 403-9, 403-10

Em 2023, foram registrados 31 acidentes de comunicação obrigatória, sendo 5 de colaboradores (índice de 3,49) e 26 de terceiros (índice de 9,44), relativos a lesões em mãos e pés, principalmente. No ano, não houve ocorrência de óbitos como resultado de lesões relacionadas ao trabalho, tampouco casos considerados graves. Também não foram relatadas doenças profissionais de comunicação obrigatória (doenças pulmonares e de pele, perda auditiva, intoxicações, câncer e estresse ocupacional e síndrome de Burnout).

Entre as ações tomadas em 2023 para melhorar o ambiente de trabalho, estão o reforço nas inspeções de segurança preventivas e avaliativas, treinamentos e realização da Análise Preliminar de Risco. A equipe de SGI segue a ISO 9001, ISO 14001 e o PBQP-H SiAC, inspeciona mensalmente os requisitos normativos e a equipe de Saúde e Segurança do Trabalho realiza duas inspeções avaliativas de segurança por mês em cada obra, além das demais exigências legais. Além disso, Comunicados de Acidentes são circulados entre os gerentes gerais de obras para que todos fiquem alertas durante suas atividades.



Reformando casas, construindo sonhos

Habitat
para a Humanidade

Projeto Habitat na Comunidade
Dias de inscrições:
Terças-feiras e quintas-feiras,
das 9h às 12h.
E-mail para contato: projeto@hpn.org.br

Parceira:
UNAS
UNIVERSIDADE NA
CAMPUS

TELECENTRO

ACESSA UNAS LAGOA

CIDADE DE
SÃO PAULO

248



05. CAPITAL SOCIAL E DE RELACIONAMENTO



Sociedade

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

Somos conscientes dos impactos diretos e indiretos provocados por nossas atividades no entorno de nossos empreendimentos. A fim de mitigar os impactos negativos e fortalecer as regiões onde atuamos, realizamos investimentos, ações e projetos. Em 2023, investimos R\$ 181.750,18 em ações estruturadas com foco nos territórios onde operamos, que são apresentadas a seguir.

GESTÃO DE IMPACTOS DIRETOS GRI 2-25, 413-1, 413-2

Entre os potenciais impactos de nossas operações, localizadas em São Paulo – com exceção de um novo projeto que será construído em Trancoso (BA) –, estão possíveis danos a residências e às vias públicas, aumento do tráfego de pessoas e veículos, poeira nos arredores das obras, ruídos causados pela preparação do terreno e pelas atividades construtivas, chegada de materiais e retirada de solo e resíduos.

Nesse contexto, dispomos de uma Política de Sustentabilidade com diretrizes

para o relacionamento com as partes interessadas, incluindo a circunvizinhança. Realizamos uma abordagem multidisciplinar e estabelecemos o relacionamento com a comunidade de forma compartilhada.

Os impactos são discutidos no Comitê Executivo ESG, que promove assessoramento para decisões estratégicas e para o desenvolvimento de ações relativas à sustentabilidade. Entre as ações para mitigação de impactos, estão:

- **Aviso prévio às obras:** para que não sejam surpreendidos com as obras, antes do início dos trabalhos, a equipe envia uma carta acompanhada de um presente, para comunicar a vizinhança que a empresa atuará na região.
- **Atendimento à vizinhança:** a equipe de Vendas é responsável pelo atendimento de demandas de vizinhos nos estandes, onde podem ter acesso a uma maquete do empreendimento para entender os detalhes do projeto.



Encontro com a Vizinhança no Raízes Premium Butantã



Também realizamos o Encontro com a Vizinhança, a fim de apresentarmos a empresa, os projetos e esclarecer possíveis dúvidas sobre as obras.

- **Proteção do entorno:** também há riscos de danos a estruturas ao redor das obras, por exemplo, nas ruas, calçadas e residências. Para mitigar esses impactos, são utilizadas proteções, como telas e tapumes. Caso algum impacto se materialize, a Companhia é responsável pelo reparo imediato do dano, e realizamos a varrição e lavagem de calçadas e ruas, para mantê-las limpas após a movimentação de caminhões e materiais.

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

Escuta ativa GRI 413-1

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

Em continuidade a este trabalho, em 2023 demos início ao Encontro com a Vizinhança, um evento organizado nos estandes de vendas para receber pessoas que moram próximas aos nossos empreendimentos, em que são apresentadas informações sobre a Mitre, nossas ações e sobre as etapas de obra. Durante os eventos realizados no ano em três estandes (60% dos estandes ativos no ano), o objetivo foi ouvir as preocupações das comunidades vizinhas para endereçarmos ações de mitigação de nossos impactos no entorno.

Impactos indiretos

GRI 3-3, 203-2

Durante a fase de construção dos empreendimentos, movimentamos uma ampla cadeia de fornecimento de insumos da construção civil, o que alavanca a geração de empregos por meio dos funcionários de empreiteiras e serviços de terceiros. Quanto ao entorno, os empreendimentos, depois de entregues, podem impulsionar melhorias na infraestrutura local, com a criação de lojas nas fachadas ativas, aumento da iluminação e segurança, além de valorização dos imóveis do entorno.

Em 2023, com foco na melhoria contínua das nossas iniciativas, identificamos oportunidades para ações de voluntariado, melhorias em espaços públicos, programas de educação e projetos de fomento às instituições locais (*veja em Investimento social*). Por meio dos nossos impactos econômicos indiretos (geração de empregos e renda, melhoria da infraestrutura local e valorização das regiões), contribuimos para os princípios do Pacto Global relacionados ao Trabalho, bem como para os ODS, em especial, os relativos a Emprego Decente e Crescimento Econômico (8) e Cidades e Comunidades Sustentáveis (11).

INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA GRI 3-3, 203-1

A Mitre Realty entende também a importância dos investimentos em infraestrutura ligados ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Em 2023, realizamos investimentos em infraestrutura para ligações de rede elétrica, extensões de redes de água e esgoto de R\$ 1.068.636,91. Também alocamos R\$ 901.000,00 para executar a canalização de águas pluviais e recomposição de pavimento próximo a um empreendimento, na Vila Mascote.

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



Fachada ativa do Origen Guilhermina



Fachada ativa do Haus Mitre Edition NY

Responsabilidade social GRI 413-1

Todas as ações, projetos e apoios do Programa de Responsabilidade Social, cuja estratégia foi traçada em 2022, estão sob a gestão da área de ESG, que desenvolve todas as iniciativas no entorno de nossas obras. Os projetos são monitorados e avaliados por meio de indicadores, de forma a medir seus resultados e sinalizar possíveis melhorias, e contribuem efetivamente para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, em especial, ODS 8 (Trabalho decente e crescimento econômico), 11 (Cidades e comunidades sustentáveis) e 16 (Paz, justiça e instituições eficazes).

Nosso programa de Responsabilidade Social segue uma lógica territorial e está estruturado em três pilares, apresentados a seguir. Em 2023, em linha com essa estratégia, incluímos um compromisso ESG no eixo de Responsabilidade Social: realizar ao menos três iniciativas (próprias e/ou de apoio a instituições) que gerem impactos sociais nas regiões vizinhas em que estão localizados nossos empreendimentos.

PILARES DO PROGRAMA DE RESPONSABILIDADE SOCIAL



IMPACTO EM OBRA

Projetos direcionados ao público de obra

- **28 terceiros capacitados**

IMPACTO NA VIZINHANÇA

Ações e projetos realizados na vizinhança ou apoio a ONGs, localizadas em um raio de aproximadamente 1 km dos empreendimentos

- **2 campanhas de doação**
- **2 iniciativas de apoio a ONGs**
- **1 ação de melhoria em espaços públicos**
- **334 pessoas beneficiadas**

IMPACTO ABRANGENTE

Iniciativas, projetos ou apoios a instituições que atuam em um raio maior que 1 km dos empreendimentos

- **1.471 itens arrecadados por meio de campanhas**
- **28 voluntários**
- **745 pessoas beneficiadas**



Destques 2023

GRI 413-1

CAMPANHA DE PÁScoa

Foi realizada a arrecadação de 208 caixas de bombom, doadas para a ONG Maesp, próxima ao Haus Mitre Santa Cruz. Cinco colaboradores participaram do evento de Páscoa do Maesp para a entrega das doações.

CAMPANHA DO AGASALHO

Foi realizada a arrecadação de 1.471 peças (roupas, calçados e cobertores), que foram doadas para a ONG A Gente Ajuda, próxima ao Haus Mitre Edition NY. A ONG realizou a entrega das doações no Centro de São Paulo. Oito colaboradores participaram da entrega. As doações foram encaminhadas para aproximadamente 735 pessoas. Os condomínios recentemente implantados participaram da campanha, ampliando nossa contribuição e envolvendo nossos clientes nessa corrente de colaboração e apoio.

CAMPANHA DE NATAL

No final de 2023, os colaboradores adotaram 126 cartinhas de Natal das crianças atendidas pelo CCA Tatuapé, instituição próxima ao Raízes Tatuapé. Voluntários da Mitre realizaram a entrega dos presentes na festa da Natal do CCA.



Voluntários da Mitre na entrega das doações da Campanha de Páscoa no Maesp (foto Tiago Uivre)



Voluntário da Mitre na entrega dos presentes no CCA Tatuapé



Voluntárias da Mitre na entrega das doações da Campanha do Agasalho no centro de São Paulo

APOIO INSTITUCIONAL NAIA

Em 2023, firmamos um novo apoio institucional com a ONG Núcleo Assistencial Irmão Alfredo (NAIA), próxima ao Haus Mitre Edition NY. A ONG atende crianças, jovens, adultos e idosos em situação de vulnerabilidade social, por meio de atividades que visam oportunizar condições de desenvolvimento através de um processo socioeducativo de qualidade.

Apoiamos o projeto de Estamparia do NAIA, cujo objetivo é confeccionar produtos personalizados para consumo e utilização da própria instituição. Também será possível a produção sob encomenda para o público em geral, com a finalidade de diversificar a geração de receitas da instituição rumo à sua autossuficiência financeira, por meio da concepção de produtos para venda no bazar, criados a partir dos trabalhos artísticos dos próprios atendidos da instituição. A Estamparia também funcionará como uma sala de aula, a fim de capacitar tecnicamente pessoas para trabalhar nesse ramo, além de auxiliar na geração de renda das famílias beneficiárias. Em 2023, em seis meses foram vendidos 650 produtos (canecas, camisetas,



Voluntárias nas reformas de casas em Heliópolis com a Habitat Brasil

squeezes, azulejos e quebra-cabeças), que geraram uma receita de R\$ 16.570,00.

VOLUNTARIADO HABITAT PARA HUMANIDADE BRASIL

Junto com a Habitat para Humanidade Brasil, ONG que promove moradia digna para populações mais vulneráveis, realizamos a reforma de quatro casas na comunidade de Heliópolis. Contamos com o apoio de 20 voluntários para impactar positivamente dez pessoas.

EDUCAÇÃO BÁSICA NA OBRA

Trata-se de um programa de formação educacional para colaboradores dos canteiros de obras, em parceria com o Alicerce Educação. O objetivo foi qualificá-los nas matérias-base (português e matemática), além de desenvolvê-los em competências socioemocionais e no desenho de um projeto de vida individual. Ao todo, 28 colaboradores terceiros passaram pelo programa.



MITRE TRANSFORMA GRI 413-1

A fim de maximizar o impacto positivo por meio das ações de patrocínio privado, e incentivar o processo participativo de construção de cidades e inserir o cidadão no processo decisório de melhorias do seu bairro, em parceria com a *startup* Cidades.co, lançamos o Mitre Transforma. Trata-se de um edital para captação de projetos de melhorias de espaços públicos, principalmente praças, elaborados por grupos de vizinhanças dos nossos empreendimentos.

O melhor projeto selecionado via edital tem o investimento semente da Mitre e posteriormente, funciona com sistema de *matchfunding* para arrecadação de recursos, no qual a cada 1 real captado pela plataforma, a Mitre despense 1 real também. A primeira praça contemplada foi o Bosque Madalena, próximo ao empreendimento Essência Brasileira.

Outra praça que integrou as ações foi a praça Debora Reboucho, próxima ao empreendimento GIO. Esta última foi selecionada a partir da percepção do entorno e de critérios que consideram a necessidade de intervenção, adensamento do entorno, distância próxima dos projetos,

entre outros. A avaliação de impacto dessa ação será realizada a partir de 2024, quando as melhorias das praças começarem a serem executadas.

APOIO INSTITUCIONAL PROJETO QUIXOTE

Mantivemos o apoio ao Projeto Quixote, Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (Oscip) que atende crianças e jovens em situação de vulnerabilidade social. O apoio tem o foco de auxiliar a sustentabilidade financeira da organização por meio de dois projetos da Oscip: Agência Quixote Spray e Arte, que visa a inserção de jovens no mercado de trabalho por meio do grafite; e o Brexote, bazar para venda de itens doados ao Projeto Quixote. Por meio do apoio, a Agência Quixote Spray e Arte somou em nove meses 17 orçamentos e cinco trabalhos fechados em 2023. Já o Brexote obteve uma média mensal de 637 peças captadas e um faturamento médio mensal de R\$ 8.225,89.

Mais de **R\$ 181 mil investidos** em ações de responsabilidade social

1.805 itens doados por meio de campanhas de **cinho social**, com **1.069 pessoas impactadas**



Oficina de grafite do Projeto Quixote (arquivo Projeto Quixote)



Fornecedores

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

Na Mitre Realty presamos pela construção de relações saudáveis, transparentes e duradouras com nossos fornecedores e parceiros, público para o qual destinamos metas relativas à avaliação sobre critérios ESG e trabalho conjunto para mapeamento de oportunidades relativas à sustentabilidade. Em 2023, somávamos em nossa base 5.999 fornecedores, sendo 1.238 homologados no período, dos quais 88% são provenientes do estado de São Paulo, sendo 79% da capital e na Região Metropolitana de São Paulo. No período, o volume financeiro tratado em suprimentos foi de R\$ 596.760.087,36. **GRI 2-6**

Como em todo o setor de construção civil, nossa cadeia é formada por fornecedores de mão de obra que atuam no processo construtivo e por fornecedores de materiais e serviços relacionados ao desenvolvimento da obra, bem como de natureza administrativa, como consultorias e serviços de tecnologia. **GRI 2-6**

Todos os fornecedores passam por um processo de homologação, que inclui avaliações de questões fiscais, financeiras,

jurídicas e trabalhistas, de *compliance* e de riscos socioambientais nos casos aplicáveis, dentre outros aspectos. Durante todo o relacionamento comercial com a Mitre Realty, o fornecedor deve manter seus documentos sobre estes tópicos devidamente atualizados.

Além de prover oportunidades para a contratação de diversos portes de empresas fornecedoras e alavancar a geração de empregos indiretos, oferecemos suporte e atuamos no desenvolvimento de fornecedores para regularização das documentações fiscais, ambientais, trabalhistas, entre outros, quando identificada inconsistência no processo de homologação.

Adicionalmente, a fim de qualificar o mercado da incorporação e construção civil e, ao mesmo tempo, impulsionar o bom desempenho aliado a aspectos socioambientais, compartilhamos nossas práticas corporativas com este público e dispomos de um Código de Ética e Conduta de Fornecedores, que compreende um conjunto de diretrizes sobre temas como concorrência justa, homologação de fornecedores, conflito de interesses, práticas

anticorrupção, diversidade e inclusão, entre diversos outros. Vale ressaltar, também, que os contratos estabelecidos com fornecedores contêm cláusulas sobre trabalho infantil e trabalho análogo à escravidão, a fim de inibir tais práticas na cadeia de valor.

Em 2023, formalizamos o compromisso de apoiar nossa cadeia de fornecimento na implementação de práticas sustentáveis, com a meta de realizar estudos com grandes fornecedores de materiais para mapeamento de oportunidades de melhorias.

Base de fornecedores

- 1.238 fornecedores homologados
- 95% de taxa de aprovação
- 88% dos fornecedores provenientes do Estado de São Paulo
- 79% fornecedores da Região Metropolitana de São Paulo

FORNECEDORES POR TIPO



Material Serviço Subcontratado



Avaliação dos critérios socioambientais

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

Desde 2022, dispomos de uma metodologia para identificar as categorias críticas de fornecedores sobre aspectos ambientais, sociais e de governança (ESG). Por meio dela, em 2023, identificamos 178 fornecedores que atuam em 31 categorias de produtos e serviços críticos com potencial de impactos socioambientais.

Entre os potenciais impactos negativos de nossa cadeia de fornecimento, estão emissões atmosféricas provenientes das atividades e transporte de materiais utilizados nas operações; geração de resíduos e efluentes nas operações dos fornecedores; consumo de recursos naturais; poluição e riscos de infrações devido à potencial má gestão ambiental; riscos de violação das condições adequadas de trabalho e dos direitos humanos e impactos das operações nas comunidades, como incômodo por ruído, vibrações e emissões de materiais particulados. **GRI 308-2, 414-2**

O monitoramento desses potenciais impactos é realizado por meio de um questionário auto-declaratório, enviado

a 100% dos fornecedores, com questões relativas à sustentabilidade, licenças ambientais, trabalhistas e de *compliance*. Para as categorias mapeadas, documentos complementares também são avaliados. Já na fase de construção, antes de iniciar as atividades, os fornecedores devem entregar todos os documentos de registro de seus funcionários e comprovantes de treinamentos específicos sobre a função que vão atuar.

Por meio do Portal de Homologação, as áreas de Compliance, SGI e ESG, em conjunto com a área de Gestão de Fornecedores, avaliam os documentos e os certificados de qualidade, licenças e demais documentos ambientais controlados de acordo com vencimento. Já o controle de documentos da fase de construção é realizado pela área de Saúde e Segurança do Trabalho. Adicionalmente, são realizadas auditorias mensais da ISO 9001, ISO 14001 e PBQP-H SiAC em obras e nas áreas da Companhia, para a verificação de aspectos relativos à qualificação e à avaliação de desempenho.

No período, um fornecedor foi desconsiderado para contratação como resultado de avaliações ambientais, e não houve encerramento de contrato com fornecedores em função de não conformidades ambientais.

Em 2023, 100% (1.305) dos fornecedores entrantes na plataforma de homologação foram avaliados sobre critérios ambientais (licenças ambientais, autuações ambientais e embargos) e sociais (práticas trabalhistas e direitos humanos, entre outros), sendo 1.238 selecionados, o que representa uma taxa de aprovação de 95%.

GRI 308-1, 414-1

06.

CAPITAL
NATURAL



COLETA SELETIVA
PAPEL PAPERÃO
CLASSE B
MITRE

COLETA SELETIVA
PLÁSTICO
CLASSE B
MITRE



Conformidade ambiental GRI 3-3

Cientes dos impactos provenientes de nossas atividades no meio ambiente, dispomos de processos e mecanismos voltados para a mitigação em diferentes etapas do desenvolvimento dos negócios.

Para assegurar o alinhamento de toda a gestão dos empreendimentos às exigências dos órgãos ambientais municipal e estadual, de acordo com a legislação vigente, contamos com um Sistema de Gestão Integrado (SGI), baseado nas normas NBR ISO 9001, NBR ISO 14001 e PBQP-H SiAC, e a gestão da conformidade legal das operações é realizada por meio de um software, que engloba o mapeamento das legislações ambientais aplicáveis e permite o monitoramento do *status* de atendimento.

Também são realizadas auditorias internas, assim como visitas às obras para verificação da conformidade aos requisitos que incluem aspectos de

desempenho e conformidade ambiental como consumo de água e de energia, gestão de resíduos, entre outros. Em 2023, não houve multas ou sanções não monetárias relacionadas à não conformidade com leis e regulamentos ambientais. **GRI 2-27**

A seguir, apresentamos as principais medidas adotadas nos processos relativos à construção de empreendimentos.

MITIGAÇÃO DE IMPACTOS PARA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS GRI 2-25

MAPEAMENTO DE NECESSIDADES

Realizamos análises de riscos já nas etapas de aquisição de terrenos e ideação dos projetos. Na sequência, a área de licenciamento realiza o mapeamento de necessidades para o atendimento à legislação ambiental, especialmente no que tange áreas contaminadas, áreas permeáveis e supressão e compensação vegetal, quando aplicável.

Em 2023, além da conquista da certificação ISO 14001, que estabelece diretrizes na frente de gestão ambiental, redesenhamos processos para a adequação dos projetos aos critérios de certificações em sustentabilidade do setor

AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Uma avaliação preliminar é realizada em todos os terrenos. Caso sejam identificadas atividades classificadas como de risco – oficinas, postos de combustíveis etc. –, realizamos estudos para identificação de contaminação do solo e/ou de água subterrânea. Caso necessário, contamos com apoio de empresas especializadas para a realização de estudos mais aprofundados que subsidiam a criação de planos de intervenção e/ou remediação. Em 2023 reabilitamos 7.674,13 m² de área.



SUPRESSÃO E COMPENSAÇÃO

A construção dos projetos demanda, em alguns casos, a retirada de árvores dos terrenos. Nesses casos, endereçamos o processo de autorização prévia junto ao órgão competente e firmamos termos de compromisso ambiental com obrigações compensatórias como plantio das árvores retiradas, plantio compensatório, doação de mudas para viveiros e/ou realização de pagamento compensatório para aquisição de mudas em depósito do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Prefeitura de São Paulo (Fema).

Indicadores de supressão e compensação (em número de árvores) MTR-ARB-01

	2023	2022
Supressão	131	197
Doação para viveiros	9.441	-
Plantio compensatório	274	64
Plantio espontâneo	273	4
Equivalência FEMA	1.214	1.081

MONITORAMENTO DE ÁREAS PERMEÁVEIS

Realizamos o monitoramento das áreas para cumprimento da legislação e contribuimos para o aumento das áreas permeáveis na cidade de São Paulo. Com isso, registramos um percentual de área permeável pós-aprovação dos projetos superior a pré-compra dos imóveis e ao necessário pela quota ambiental.

Monitoramento de áreas permeáveis (m²)* MTR-PER-01

	2023	2022
Área permeável pré-compra dos imóveis	805	888
Área necessária pela quota ambiental	2.187	1.987
Área permeável pós-aprovação dos projetos	2.953	3.313
Crescimento da área permeável	266%	273%

*Em relação às áreas permeáveis, a legislação municipal define um percentual mínimo de permeabilidade de acordo com perímetros ambientais definidos para a cidade e possui um mecanismo chamado quota ambiental, que compreende parâmetros que permitem a redução desse percentual pela metade desde que haja um aumento da pontuação da quota ambiental na mesma proporção. Como o perfil dos imóveis adquiridos, bem como a maioria dos imóveis em São Paulo, possuem poucas áreas permeáveis, esse mecanismo se faz necessário para viabilização da maioria dos empreendimentos lançados na cidade.

GESTÃO DE RESÍDUOS

No início de cada obra, a área de SGI auxilia a gerência da obra na elaboração do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) e acompanha a evolução e gerenciamento dos controles de transporte e destinação. Todos os empreendimentos dispõem de PGRS individual, e todos os resíduos são destinados corretamente, com comprovantes de destinação e, quando aplicável, licenças específicas. Também é realizada a gestão de resíduos nos estandes e escritório corporativo, com o objetivo de maximizar o reaproveitamento e reduzir a destinação para aterros.

EMISSIONES DE GASES DE EFEITO ESTUFA (GEE)

Além de buscarmos o uso eficiente de recursos no desenvolvimento de nossos projetos, compensamos nossas emissões de escopo 1 e 2 por meio de projetos de reflorestamento e compra de certificados de energia renovável (I-RECs).



Estratégia climática

GRI 3-3, 201-2

Além de gerarmos emissões de gases de efeito estufa (GEE), nosso negócio está sujeito a riscos e oportunidades relativos às mudanças climáticas. Nesse contexto, como parte de nossa estratégia ESG, dispomos de metas relativas a estes temas e, em 2023, formalizamos as iniciativas de mitigação já existentes, a governança e nossa estratégia climática com a publicação de uma Política de Mudanças Climáticas.

O documento atesta o compromisso da Mitre Realty com a gestão das emissões de gases de efeito estufa e dos riscos e oportunidades climáticos, por meio de diretrizes a serem aplicadas internamente e ao longo da cadeia de valor com foco em reduzir as emissões e ampliar a resiliência frente às mudanças climáticas.

Governança climática

ÁREA ESG

A área de ESG responde à Diretoria de Mercado de Capitais e Relações com Investidores e tem a responsabilidade de estruturar a estratégia de mudanças climáticas e gerir sua aplicação, que inclui o monitoramento das regulamentações relacionadas ao clima, existentes e potenciais, e endereçar ações de mitigação e adaptação relacionadas aos riscos das mudanças climáticas para a Companhia.

COMITÊ ESG

O órgão, composto por vice-presidente, diretores e gerentes, tem por objetivo assessorar as decisões estratégicas de ESG, acompanhar sua implementação e fortalecer a integração dos aspectos ESG na estratégia da companhia, incluindo àqueles relativos às mudanças climáticas. Neste fórum, são discutidas ações relacionadas às mudanças climáticas que tenham necessidade de ação por diversas áreas em conjunto. Em 2023, as reuniões do Comitê ESG foram realizadas mensalmente.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Os membros do Conselho são informados sobre questões relacionadas às mudanças climáticas duas vezes ao ano. Nos fóruns, a área de ESG reporta o desempenho, tendências e demandas relevantes sobre o tema para a Companhia para discussão nas reuniões do órgão. O Conselho acompanha o desempenho das metas anuais de ESG da Companhia, que contemplam metas relativas às mudanças climáticas, trimestralmente, por meio da aprovação dos *releases* de resultados.



Vale ressaltar que a Mitre Realty participa ativamente de discussões setoriais sobre o tema. Desde 2022, o Gerente da área de ESG da Companhia participa do Projeto Aliança para Redução de Gases de Efeito Estufa do Setor de Construção e Incorporação Imobiliária da Abrainc, Secovi e Sinduscon, cujos objetivos são a realização de um inventário setorial, a identificação de oportunidades de melhoria de processos relacionados às emissões, o preparo do setor para posicionamento na agenda climática e o fortalecimento da imagem do setor dentro desta agenda. Em 2023, por meio do projeto, foi realizado um estudo para a elaboração de um inventário de emissões de GEE setorial, os resultados serão publicados em 2024. **GRI 2-28**

Acesse a [Política de Mudanças Climáticas](#)

Gestão de riscos e oportunidades climáticas

Entre as metas ESG da Mitre Realty, está a incorporação de variáveis climáticas à gestão dos negócios. Esse processo foi iniciado em 2022, com a estruturação de processos para a gestão de riscos e oportunidades climáticas.

Por meio de entrevistas com a alta liderança sobre a percepção de riscos e impactos no negócio, bem como de análises sobre dois cenários com aumento de temperatura (RCP 4.5 e RCP 8.5), foi elaborado um estudo para medir a maturidade da Companhia em relação aos riscos e oportunidades climáticas. No estudo, foram consideradas métricas relativas ao aumento médio das temperaturas mínimas e máximas (°C), percentual de dias com temperatura máxima, frequência de chuvas e de dias consecutivos de seca, entre outras. Como resultado, identificamos os riscos físicos, riscos de transição e oportunidades relativas às mudanças do clima.

Em 2023, buscamos alinhar nossas práticas de gestão de mudanças climáticas às diretrizes do CDP. Evoluímos na frente de governança, com discussões no âmbito do Conselho de Administração. No entanto, a inserção de questões climáticas no planejamento financeiro da Companhia como um todo, considerando custos e receitas operacionais, investimentos, alocação de capital e acesso a capital, ainda não foi realizada.

Em 2024, conduziremos um outro estudo que revisará os riscos climáticos associados ao negócio e operações da Mitre Realty, incluindo a sua quantificação, análise de probabilidade/severidade, mapeamento das medidas de controle atuais e priorização. Além disso, planejamos realizar o mapeamento de oportunidades factíveis de redução, estudos de cenários, proposta de metas e aderência com padrões de mercado, como SBTi.



RISCOS E OPORTUNIDADES RELATIVOS ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

Categoria	Risco/Oportunidade	Etapa da cadeia de valor relacionada ao risco/oportunidade	Principais impactos
Riscos físicos	Extremos de temperaturas	<ul style="list-style-type: none"> • Materiais de construção • Construção • Operação, manutenção e renovação 	O aumento das temperaturas médias e extremos de calor podem causar impactos à saúde dos trabalhadores e na oferta e demanda de água e energia, o que pode levar ao aumento de custos operacionais, à necessidade de materiais de construção mais resistentes e à perda de produtividade devido às condições de trabalho.
	Intensidade e frequência de inundações	<ul style="list-style-type: none"> • Construção • Mercado imobiliário • Operação, manutenção e renovação 	O aumento da incidência de enchentes e alagamentos pode causar danos físicos, atrasos na entrega de materiais e na construção dos empreendimentos, além de gerar custos adicionais para contenção.
	Extremos de seca	<ul style="list-style-type: none"> • Materiais de construção • Logística • Construção • Operação, manutenção e renovação 	A redução da precipitação anual e o aumento de dias de seca geram escassez hídrica e afetam a disponibilidade de água, o que pode levar à necessidade de racionamento e ao aumento de custos de água e energia para toda a cadeia de valor, bem como ao aumento de custos operacionais e atrasos no cronograma de obra.
	Intensidade de ventos	<ul style="list-style-type: none"> • Materiais de construção • Construção • Operação, manutenção e renovação 	O aumento na intensidade dos ventos pode trazer danos às fachadas e mobílias soltas, aos vizinhos por queda de mobiliário ou de materiais e à obra. Também podem levar à perda de materiais durante a construção e ao aumento de custos operacionais para reparos e proteção aos vizinhos.



Riscos de transição	Potencial de regulamentação rigorosa sobre as emissões de carbono	<ul style="list-style-type: none"> Planejamento, <i>design</i> e licenciamento Materiais de construção 	Regulamentações e políticas de construção de baixo carbono mais rigorosas podem levar à exigência de padrões construtivos mais elevados para edifícios verdes e de adaptação dos edifícios existentes. Além disso, a regulamentação do mercado de carbono e potencial taxaço de carbono podem levar ao aumento dos custos operacionais para empresas que não conseguirem reduzir suas emissões.
	Mudança do comportamento do consumidor	<ul style="list-style-type: none"> Logística Mercado imobiliário 	A mudança de comportamento de clientes pode impulsionar a pressão pela construção de empreendimentos com uso de materiais mais sustentáveis e eficientes. Caso a empresa não atenda a estas demandas, poderá ter perda de receita.
	Necessidade de novas tecnologias	<ul style="list-style-type: none"> Financiamento Planejamento, <i>design</i> e licenciamento Logística 	As empresas que não investirem em novas tecnologias estão sujeitas ao risco de desinvestimento, falta de acesso a capital e perda de competitividade. Além disso, a falta de planejamento para a implementação dessas tecnologias pode levar ao aumento dos custos operacionais.
	Aumento da preocupação ou <i>feedbacks</i> negativos por parte dos <i>stakeholders</i>	<ul style="list-style-type: none"> Planejamento, <i>design</i> e licenciamento Mercado imobiliário 	A falta de ações de engajamento sobre questões relativas às mudanças climáticas pode levar ao aumento das preocupações dos <i>stakeholders</i> , à diminuição do interesse do mercado pela Companhia, bem como à falta de acesso a condições de financiamento atreladas ao desempenho ambiental e climático.
Oportunidades	Desenvolvimento e/ou expansão de bens e serviços de baixa emissão e investimentos em estruturas mais eficientes	<ul style="list-style-type: none"> Financiamento Planejamento, <i>design</i> e licenciamento Logística Mercado imobiliário Operação, manutenção e renovação 	A frente de eficiência energética dos edifícios representa oportunidades relativas a novas ofertas de negócios, de exploração de novos mercados, de melhoria do desempenho ambiental dos novos edifícios e de redução dos resíduos em aterros por meio de geração de energia alternativa. Além disso, o desempenho ambiental melhora as condições de acesso a capital com financiadores.
	Investimentos em inovação	<ul style="list-style-type: none"> Financiamento Planejamento, <i>design</i> e licenciamento Logística Mercado imobiliário Operação, manutenção e renovação 	O aumento das emissões de GEE e a maior rigidez na regulamentação sobre o tema pode gerar aumento nos custos operacionais relativos dos extratores e produtores de materiais. Dessa forma, o investimento em pesquisa e desenvolvimento e em inovação auxilia na aplicação de novas tecnologias de baixo carbono, de forma a contribuir com o aumento de receita e para a antecipação a regulamentações.



Estratégias adotadas GRI 3-3, 201-2

Diante dos riscos e oportunidades mapeados, adotamos um conjunto de estratégias na frente de mudanças climáticas, apresentadas a seguir. Em 2023, os custos das medidas tomadas para gerenciar o risco ou a oportunidade somaram R\$ 104.189,81. **GRI 201-2**

INVENTÁRIO DE GASES DE EFEITO ESTUFA (GEE)

Em 2023, publicamos nosso inventário, com cobertura dos escopos 1, 2 e 3 no Registro Público de Emissões (RPE) e obtivemos o Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol, que certifica os inventários completos e verificados por terceira parte independente e acreditada pelo Inmetro.

COMPRA DE CERTIFICADOS DE ENERGIA RENOVÁVEL (I-RECS)

A partir da mensuração das emissões no inventário, adquirimos I-RECs em quantidade equivalente à energia consumida pela Mitre no ano de 2022 (1.456 MWh). Os certificados atestam que houve aquisição de energia proveniente de fonte renovável para todo o nosso processo que utiliza energia elétrica. A

aquisição dos certificados referentes ao consumo de 2023 (2.139 MWh) foi realizada no início de 2024.

COMPENSAÇÃO DAS EMISSÕES DIRETAS (ESCOPO 1)

Realizamos em 2023 a compensação das emissões de escopo 1 de GEE de 2022, ou seja, decorrentes diretamente das nossas operações, por meio de recomposição florestal. A iniciativa se baseia integralmente na recomposição de floresta nativa do bioma Mata Atlântica pela parceria entre o Programa Carbon Free e o Plano Conservador da Mantiqueira. Em conjunto com a Iniciativa Verde, o programa envolve a recomposição de 1.637 m² de floresta, com o plantio de aproximadamente 273 mudas para as emissões de 2022. Já para as de 2023, foram recompostos 2.355 m² de floresta com plantio de 393 árvores.

PLANTIO DE ÁRVORES POR APARTAMENTOS VENDIDOS

Em 2023, foram plantadas mudas de árvores nativas da Mata Atlântica em áreas desmatadas do Sistema Cantareira para cada apartamento vendido em 2022, totalizando o plantio de 752 mudas. O projeto é uma parceria da Mitre com o Amigo da Floresta, um programa da Iniciativa Verde.

AVALIAÇÃO DE CICLO DE VIDA (ACV)

Realizamos Avaliação de Ciclo de Vida para identificar os principais impactos de emissões de GEE dos nossos produtos, desde a fabricação dos insumos utilizados durante as obras até a utilização pelos usuários finais. Desta forma, adotamos as informações para buscar melhorias em nossa performance ambiental e redução dos impactos.

COMITÊ DE ESTRATÉGIA DE REDUÇÃO DE EMISSÕES DE GEE DA ABRAINC

Desde 2022, a Mitre é membro atuante do Projeto Aliança para Redução de Gases de Efeito Estufa do Setor de Construção e Incorporação Imobiliária (<https://aliancagee.com.br/>).

ANÁLISES TÉCNICAS PARA AQUISIÇÃO DE TERRENOS E PROJETOS

Diante dos riscos relativos às mudanças climáticas, antes da aquisição de um terreno, são realizadas análises técnicas de diversas naturezas, incluindo laudos para identificar a exposição daquele local ao risco de inundações. Além disso, na fase de projetos, quando aplicável, são realizados ensaios de túnel de vento, para levantamento de informações importantes para o desenvolvimento do projeto estrutural.



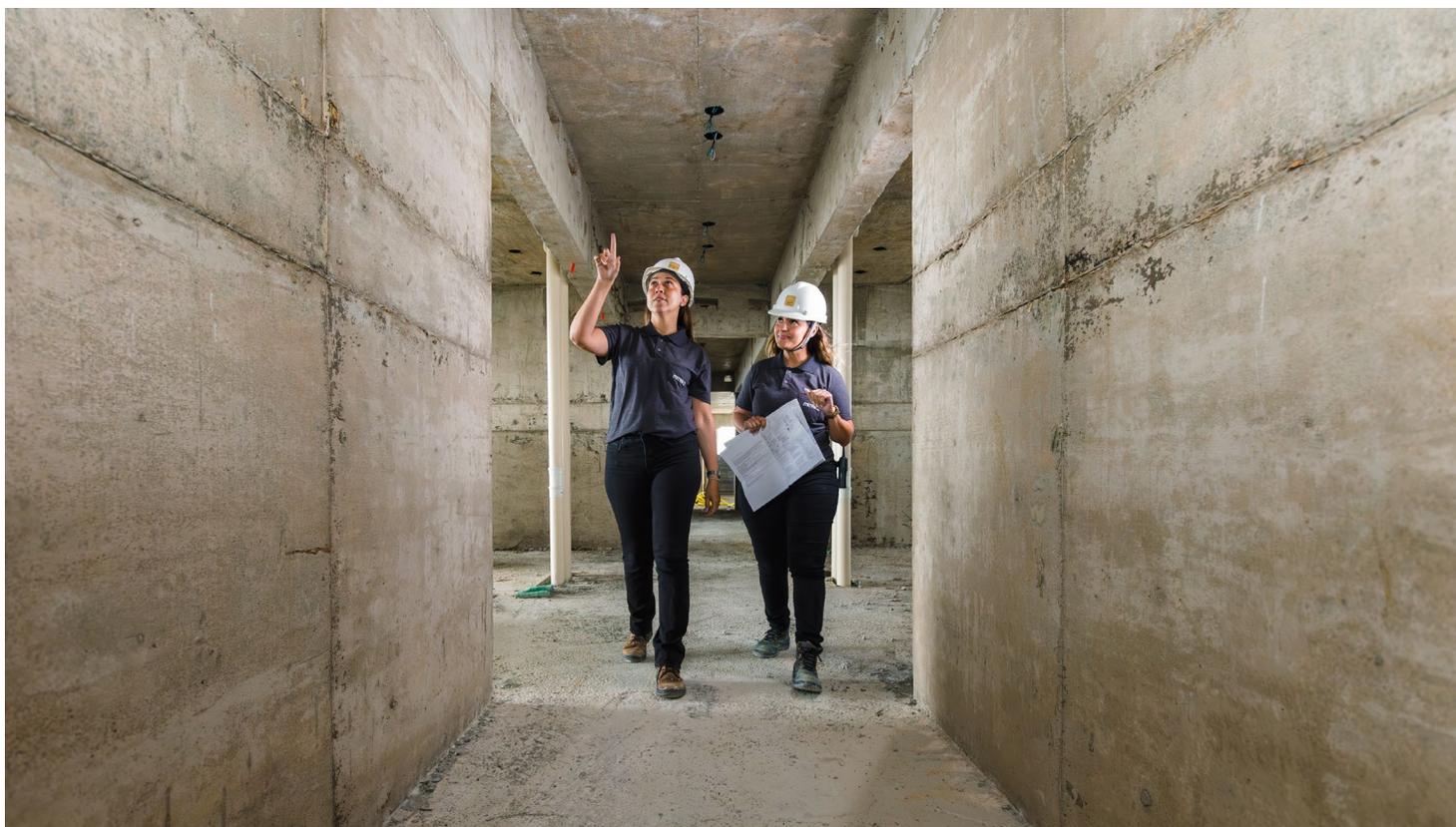
Gestão de Gases de Efeito Estufa (GEE)

Entre as diretrizes expressas na Política de Mudanças Climáticas, estão calcular, submeter à verificação externa e reportar anualmente no Registro Público de Emissões (RPE) o inventário de GEE da Companhia; compensar as emissões dos escopos 1 e 2; estabelecer estratégias, metas e programas para reduzir as emissões das operações e produtos; incentivar a redução de emissões da cadeia de suprimentos.

Desde 2020, realizamos o inventário de emissões de GEE por meio da ferramenta Climas, já parametrizada para cálculo com base na Norma NBR ISO 14064 e nas especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol. Em 2023, buscamos refinar ainda mais os cálculos de emissões e conquistamos o Selo Ouro do GHG Protocol, que atesta o alcance do mais alto nível de qualificação do inventário, que também é auditado por terceira parte e será disponibilizado no Registro Público de Emissões.

Entre as ações de mitigação, buscamos o uso de materiais sustentáveis, o consumo eficiente de recursos e a reciclagem de nossos resíduos, a exemplo da adoção, em 2023, de concreto com 14% a menos de fator de emissão em dois empreendimentos. Atentos à etapa de uso dos empreendimentos, também priorizamos a construção de empreendimentos próximos às estações de transporte coletivo (metrô, trem e corredores de ônibus) e em bairros com infraestrutura já consolidada.

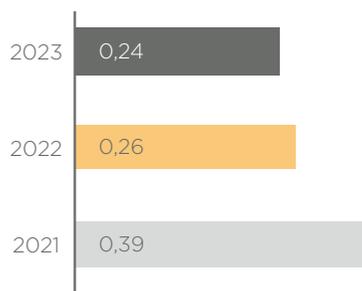
Em 2023, somamos 37.316,11 tCO₂e, um aumento de 4,9% em relação ao ano anterior, explicado pelo maior volume de estandes em operação, que passaram de 5 em 2022 para 10 em 2023, e de canteiros de obras, que passaram de 22 em 2022 para 27 em 2023, bem como pelo consumo constante de combustível em gerador em um dos estandes para suprir uma deficiência da rede elétrica, resolvida pela concessionária no início de 2024.





A taxa de intensidade de emissões totais foi de 0,24 tCO₂e/m² construído (37.316,11 tCO₂e / 150.657,17 m²), um volume estável em relação a 2022, que registrou de 0,26 tCO₂e/m² construído (35.564,90 tCO₂e / 135.155,73 m²). As emissões de Escopo 1 e 2 são referentes à Mitre Realty, considerando todas as operações de escritório, vendas, estandes (10 estandes) e obras (27 obras). Já o Escopo 3 compreende bens e serviços comprados, resíduos gerados nas operações, transporte e distribuição *downstream e upstream* e viagens a negócios. **GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5**

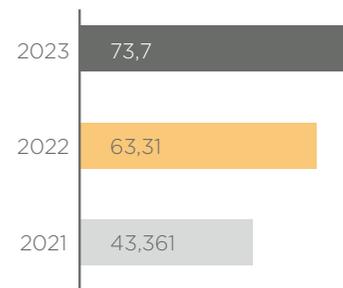
Taxa de intensidade de emissões de GEE* GRI 305-4



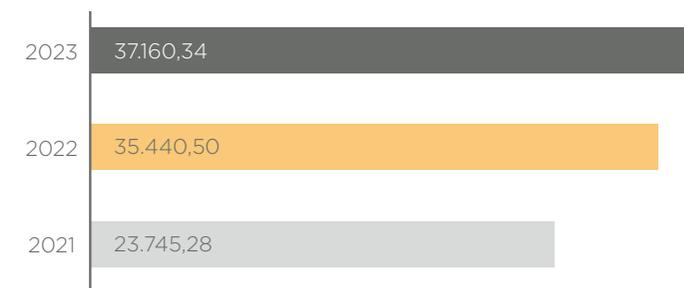
*Em tCO₂e/m² construído.

Emissões de GEE em toneladas de CO₂ equivalente GRI 305-1, 305-2, 305-3

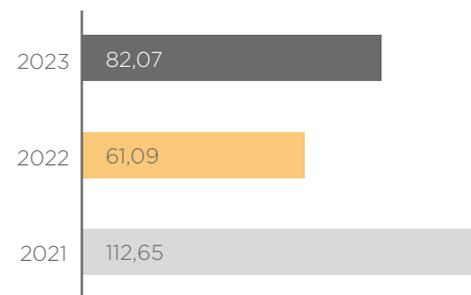
Emissões diretas (Escopo 1)



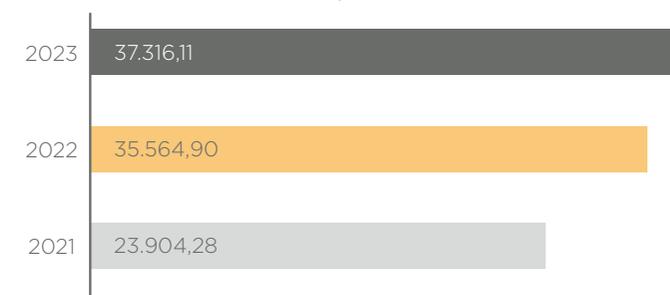
Outras emissões indiretas (Escopo 3)



Emissões indiretas (Escopo 2)



Emissões totais (Escopo 1, 2 e 3)



Veja a tabela completa em [Anexos GRI](#)



Avaliação de ciclo de vida

Para compreender nossos impactos e capturar oportunidades de melhorias atreladas a aspectos de sustentabilidade, a realização de Avaliação de Ciclo de Vida (ACV) de nossos empreendimentos faz parte de nossa estratégia.

Aplicamos critérios de sustentabilidade para o desenvolvimento de nossos produtos e, em 2023, demos sequência ao processo de ACV iniciado em 2022, quando analisamos os impactos do empreendimento Haddock 885. Desta vez, realizamos o estudo do empreendimento Haus Mitre Edition NY a partir do qual mapearemos o comportamento do projeto para endereçar ações de mitigação de impactos e capturas de oportunidades no próximo ano.

Também contratamos uma ferramenta de ACV específica para construção e capacitamos a equipe interna para condução dos estudos durante a fase de desenvolvimento do projeto, de forma a capturar *insights* e corrigir rotas em tempo real. Outro avanço no período foi a adoção de critérios de certificações setoriais

de sustentabilidade para a idealização e construção dos empreendimentos, como práticas de gestão sustentável de obra, ajustes de projeto visando um empreendimento mais inteligente em termos de sustentabilidade, dimensionamento da área de resíduos, seleção de insumos e materiais, qualidade dos espaços, entre outros critérios.

IMPACTOS MAPEADOS

Por meio desses estudos, compreendemos que o maior consumo de recursos ocorre durante a utilização do empreendimento e que, para o desenvolvimento dos projetos, os principais impactos estão atrelados a:

- Supressão de vegetação em alguns terrenos para viabilizar a construção dos empreendimentos;
- Extração, transporte e manufatura dos insumos (principalmente concreto, cimento e argamassa);
- Consumo de água no processo de fabricação dos insumos de obra, para lavagem das vias, preparação de argamassas cimentícias e revestimentos de gesso, bem como para uso comum na área administrativa das obras e escritório e nos apartamentos pelos usuários;
- Consumo de energia em todas as etapas da cadeia de valor, desde a fabricação de insumos utilizados nas obras até a execução de obras, nos escritórios e estandes, e na utilização dos apartamentos pelos usuários;



- Geração de efluentes sanitários nos escritórios, estandes e obras;
- Geração de resíduos em toda a operação, em especial nas obras, mas também em estandes e escritórios, bem como durante a utilização dos apartamentos pelos usuários;
- Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) pelas operações, na cadeia de fornecimento e ao longo da vida útil dos produtos.

AÇÕES DE MITIGAÇÃO

A área de ESG monitora uma série de indicadores de desempenho socioambiental por meio de uma plataforma de gestão, o que permite o desenvolvimento de estratégias de mitigação e captura de oportunidades e a criação de compromissos.

Para mitigar os impactos mapeados, buscamos tempestivamente soluções de ecoeficiência e sustentabilidade nas obras e nos empreendimentos, como insumos com menor pegada de carbono e produtos provenientes de fontes renováveis. Em 2023, por exemplo, adotamos um concreto com 14% a menos de fator de emissão em dois de nossos empreendimentos.

Também adotamos práticas de economia circular nos estandes, que consistem no reaproveitamento das estruturas e materiais dos estandes em outros pontos. Os insumos são divididos em quatro categorias: civil (itens de construção), decoração de estande (itens decorativos e de suporte, como mesas e cadeiras), decoração de decorados (mobiliário, eletrodomésticos e outros itens de decoração) e enxoval (função operacional, como lixeiras, porta toalhas etc.). Em 2023, a adoção da prática nos cinco lançamentos com abertura de estande levou a uma taxa média de economia de 9,9%.

Nos empreendimentos, por sua vez, presamos por desenvolver projetos que favoreçam o consumo eficiente de recursos e contribuam para mitigar impactos durante a fase de uso. Entre as soluções, além de espaços de uso compartilhado, como lavanderia e *coworking*, que podem trazer maior eficiência no consumo de recursos, os empreendimentos dispõem de infraestrutura para instalação de placas solares, pontos de recarga de carros elétricos, sistema para captação e reúso de água, lâmpadas mais eficientes e temporizadores nas torneiras das áreas comuns.



Espaço de *coworking* do Raizes VM



Lavanderia compartilhada do Haus Mitre Pinheiros



Uso de materiais **GRI 3-3**

Nosso processo construtivo envolve a utilização de materiais oriundos de mineração e outras fontes não renováveis. Também estamos sujeitos a riscos relativos à ineficiência no uso de materiais, à degradação do meio ambiente pelos fornecedores; e a impactos provenientes do transporte de materiais.

Nesse contexto, além de atendermos aos requisitos de normas de qualidade, como PBQP-H SiAC e ISO 9001, realizamos o monitoramento do consumo de materiais específicos (concreto e aço) para promover o uso eficiente destes recursos, gerenciar possíveis perdas e mitigar

desperdícios e impactos no orçamento dos empreendimentos.

Em 2023, totalizamos 233.248.111,08 kg de materiais utilizados, um aumento de 6,3% em relação a 2022 (219.389.107,71). Dois tipos de insumos utilizados nas obras contam com material reciclado em sua composição, sendo eles o aço (3.970.647,74 kg de material reciclado) e o concreto (165.018,89 kg de material reciclado). Dessa forma, do total de materiais consumidos, 1,77% são provenientes de materiais reciclados (*veja os dados completos em [Anexos GRI](#)*).

GRI 301-1, 301-2

Gestão de recursos hídricos e efluentes

GRI 3-3, 303-1

Nas obras, a água é utilizada principalmente para consumo humano e vasos sanitários, para limpeza de botas na fase de fundação, para a preparação de argamassas cimentícias e para revestimentos de gesso, o que resulta em um baixo volume de efluentes. Também é usada água de caminhão pipa para lavagem das ruas. Já nos estantes e no escritório, é usada, principalmente, para consumo humano, cozinha e sanitários.

A água consumida nos canteiros de obras, estandes e escritórios é proveniente da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), captada no complexo que abastece toda a região metropolitana de São Paulo e que engloba os sistemas Alto Cotia, Sistema São Lourenço, Alto Tietê, Cantareira, Guarapiranga, Ribeirão da Estiva, Rio Claro e Rio Grande, áreas consideradas de médio-alto estresse hídrico, de acordo com dados do Aqueduct (ferramenta do World Resources Institute - WRI).





De acordo com o Levantamento de Aspectos e Impactos Ambientais (LAIA), o consumo de água pode implicar na redução de recursos hídricos e na geração de efluente líquido, que pode alterar a qualidade de águas superficiais e subterrâneas. Nesse contexto, a área de SGI monitora diversos processos, incluindo as obras, e mensalmente monitora o consumo de água potável, com o objetivo de reduzir o consumo de água por fase de obra. Há metas de consumo de água por metro quadrado de área construída para cada obra.

O descarte de efluentes provenientes das obras e dos estantes ocorre pela rede de esgoto, atendida por meio da concessionária do município (Sabesp), e seguimos as diretrizes da concessionária para que o descarte não comprometa a rede. O descarte de efluentes do escritório se dá pela rede de esgoto do edifício Trianon Corporate. **GRI 303-2**

Em 2023, a captação total de água foi de 58,17 megalitros, frente a 52,91 megalitros captados em 2022. O total de água consumida foi de 11,63 megalitros em 2023, volume próximo aos 10,58 megalitros registrados em 2022. Foram descartados 46,63 megalitros de água em 2023 e 42,32 megalitros em 2022.

GRI 303-3, 303-4 303-5

Iniciativa de redução de consumo de recursos naturais

A fim de promover ganhos de eficiência no uso de recursos na operação, iniciamos um piloto de implementação de chuveiro elétrico de vazão regulada nas obras. Como seu uso é constante e por um prazo longo, alinhado ao período completo de construção, a iniciativa deve apresentar ganhos relativos à redução do uso de água e energia. Esse estudo será concluído em 2024, e o intuito é ampliar a ação para os próximos empreendimentos.

Consumo de energia

GRI 3-3

Visto que aumentar a eficiência no consumo de energia faz parte de nossos compromissos de curto prazo, desenvolvemos projetos com base em premissas de sustentabilidade, com infraestrutura para instalação de placas solares e pontos de recarga de carros elétricos.

Durante o processo produtivo, por sua vez, realizamos a gestão do consumo energético nas obras, nos escritórios e nos estandes, nos quais o consumo de combustível considera, também, o evento de lançamento dos empreendimentos, quando são utilizados geradores de energia. É realizado o monitoramento de indicadores pelas áreas de SGI e ESG, o controle das contas recebidas da concessionária e a busca de oportunidades de melhoria no uso eficiente do recurso.

Em 2023, o consumo total de energia foi de 8.809,40 GJ (2.447,06 MWh), considerando combustível e eletricidade, superior aos 5.362,13 GJ (1.489,48 MWh) registrados em 2022.



O consumo de eletricidade da Mitre Realty e de suas controladas foi de 7.698,50 GJ (2.138,47 MWh), sendo que em 2022 foi de 5.241,11 GJ (1.455,87 MWh), e o consumo total de combustíveis dentro da Mitre Realty totalizou 1.110,90 GJ (308,58 MWh), frente a 121,01 GJ (33,61 MWh) em 2022.

O aumento nos indicadores em relação a 2022 ocorreu pela necessidade de manter um estande (Haus Mitre Edition NY) ligado por meio de geradores, devido a uma falha da concessionária em não atender o prazo para aumento da disponibilidade de carga solicitada para a operação do estande. A regularização ocorreu em fevereiro de 2024 e o consumo foi normalizado. Já o consumo de energia fora da organização totalizou 327.417,91 GJ (282.466,98 GJ em 2022) e a taxa de intensidade energética no período de 0,058 GJ/m² construído.

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

Veja os dados completos em [Anexos GRI](#).

Gestão de resíduos

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

Os resíduos gerados pela Mitre Realty são provenientes da fabricação dos insumos utilizados nas obras; da construção civil, que inclui resíduo perigoso (obras), resíduo comum e recicláveis (obras, estandes e escritório). *Downstream*, há resíduos provenientes de obras realizadas pelos clientes nos apartamentos, que não são de controle da Companhia.

Todas as obras dispõem de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) individual, por meio do qual monitoramos a destinação e o transporte de resíduos. Constantemente, buscamos aprimorar nossos processos de gestão, de forma a impulsionar a redução da geração de resíduos e o envio a aterros, bem como para capturar oportunidades de reciclagem. Diversos materiais são reutilizados na mesma obra ou em outra, de forma a contribuir para a redução da geração de resíduos, e é realizada a segregação de materiais para reaproveitamento quando possível.

Durante a construção, monitoramos resíduos provenientes das atividades de escavação, terraplenagem, fundações,

estrutura e acabamento e, também, de perdas intrínsecas aos processos envolvidos nesta fase, principalmente de concreto, argamassas e gesso. Nesse contexto, em alguns casos fornecedores recolhem e reaproveitam o “entulho cinza” para fabricação de novos materiais, como blocos de concreto. Já durante a fase de estande dos empreendimentos, realizamos o reaproveitamento de itens (civil, decoração e de operacionalização do estande) entre os estandes de vendas, o que contribui para a não geração de resíduos.

Em 2023, reforçamos ainda mais nossa parceria com a Musa, uma *startup* com foco na frente de aterro zero, ampliando a ação para todos os estandes e escritório. No ano, 7 estandes deixaram de destinar 33,4 toneladas de resíduos para aterros, somados aos resíduos provenientes dos escritórios, totalizamos 43,5 toneladas de resíduos não destinados a aterros. Além disso, ajustamos a destinação de sucata, bem como melhoramos os processos de separação de resíduos nos canteiros de obras.

DESTINAÇÃO ADEQUADA GRI 306-1, 306-2

Fornecedores homologados pelo processo da Mitre Realty são responsáveis pela coleta e destinação adequada dos resíduos gerados por nossas atividades. Para executarem tal função, além da avaliação de aspectos socioambientais (*leia em Fornecedores*), são exigidas todas as licenças necessárias e o fornecedor deve assegurar a rastreabilidade dos resíduos e o cumprimento das legislações vigentes, dos PGRS e dos requisitos das certificações PBQP-H SiAC, ISO 9001 e ISO 14001.

Os resíduos das obras são encaminhados, inicialmente, para caçambas específicas e, para assegurar o rastreamento da coleta e disposição de todos os resíduos, os volumes são monitorados pelos fornecedores por meio do Controle de Transporte de Resíduos (CTRs). Os resíduos recicláveis são direcionados para reciclagem; os resíduos de construção civil são encaminhados para aterros de inertes para posterior uso conforme aplicabilidade, e o resíduo comum é levado para aterro sanitário. No escritório e nos stands de vendas, os resíduos recicláveis são enviados para cooperativas de reciclagem, o resíduo orgânico para compostagem e os rejeitos para coprocessamento.



Treinamento de coleta seletiva com funcionários terceirizados

Em 2023, mantivemos a não disponibilização de copos plásticos para colaboradores, que ganharam canecas e garrafas reutilizáveis, e seguimos com as ações de reaproveitamento de materiais provenientes das obras. Além disso, a área de SGI passou a realizar treinamentos sobre coleta seletiva dos resíduos gerados nas obras. A capacitação é presencial e aborda a separação e acondicionamento corretos dos resíduos comuns e resíduos da construção civil. No ano, foram capacitados mais de mil terceiros, de 57 empresas parceiras.

Em 2023, foram geradas 26.364,08 toneladas de resíduos (sem considerar solo de terraplenagem), um aumento de 41,8% em relação a 2022. Vale destacar que registramos um aumento de 742% no peso de resíduos enviados para reciclagem entre os períodos analisados (*veja os dados completos em [Anexos GRI](#)*).

GRI 306-3

07.

DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS





Desempenho operacional

Gestão operacional

A área de Negócios cuida da assinatura do compromisso de venda e compra do terreno até o lançamento do empreendimento. São adotadas premissas relativas a prazos, orçamentos e especificidades do produto, entre outras, que são observadas por diversas áreas, de forma transversal, como incorporação, marketing e a frente comercial.

MITIGAÇÃO DE IMPACTOS E CONTROLE DE QUALIDADE GRI 2-25

A fim de mitigar impactos e capturar oportunidades, são realizadas análises para todos os projetos, relativas a aspectos sociodemográficos, econômicos, ambientais, concorrenciais, de mobilidade e infraestrutura nos bairros em que buscamos atuar. Além de seguirmos a legislação vigente e rigorosos protocolos para assegurar a conformidade legal e socioambiental dos empreendimentos, desenhamos projetos com uma infraestrutura que favoreça uso eficiente de recursos naturais durante o uso do empreendimento, com

elementos arquitetônicos que permitam a entrada de luz natural, possibilidade de aproveitamento da água da chuva e pontos para carregamento de carros elétricos.

Para garantir a qualidade na gestão operacional, dispomos de um Sistema de Gestão Integrado (SGI) e de uma Política de Sistema de Gestão Integrado, bem como das certificações ISO 9001, PBQP-H SiAC e ISO 14001, conquistada em 2023, e a área de SGI realiza visitas mensais em todas as obras e áreas relacionadas para a realização de *checklist* acerca das diretrizes.

Em 2023, buscamos envolver os colaboradores nos processos de auditoria interna, de forma a fomentar a capacidade de identificação de pontos de melhoria. Foram abertas inscrições para quem tivesse interesse em participar e foram realizados treinamentos específicos acerca das diretrizes e requisitos das certificações ISO. Ao todo, sete colaboradores participaram do processo de auditoria e 27 como ouvintes.

Além disso, no período iniciamos a substituição do sistema de gestão documental de políticas e procedimentos das áreas, de forma a automatizar o controle de revisão, de prazos, de não conformidade e de qualidade, a fim de fortalecer a governança de processos.





GESTÃO DO CICLO DE EMPREENDIMENTOS

Na frente de obras, a área de Engenharia registrou 23 obras operadas simultaneamente em 2023, frente a 22 em 2022. No período, além do aumento do volume de obras, registramos um volume recorde de área em construção, de mais de 500 mil m², em linha com a estratégia de lançamentos da Companhia. Lançamos um total de cinco empreendimentos e entregamos sete, o que representa o maior ciclo de entrega desde nossa abertura de capital.

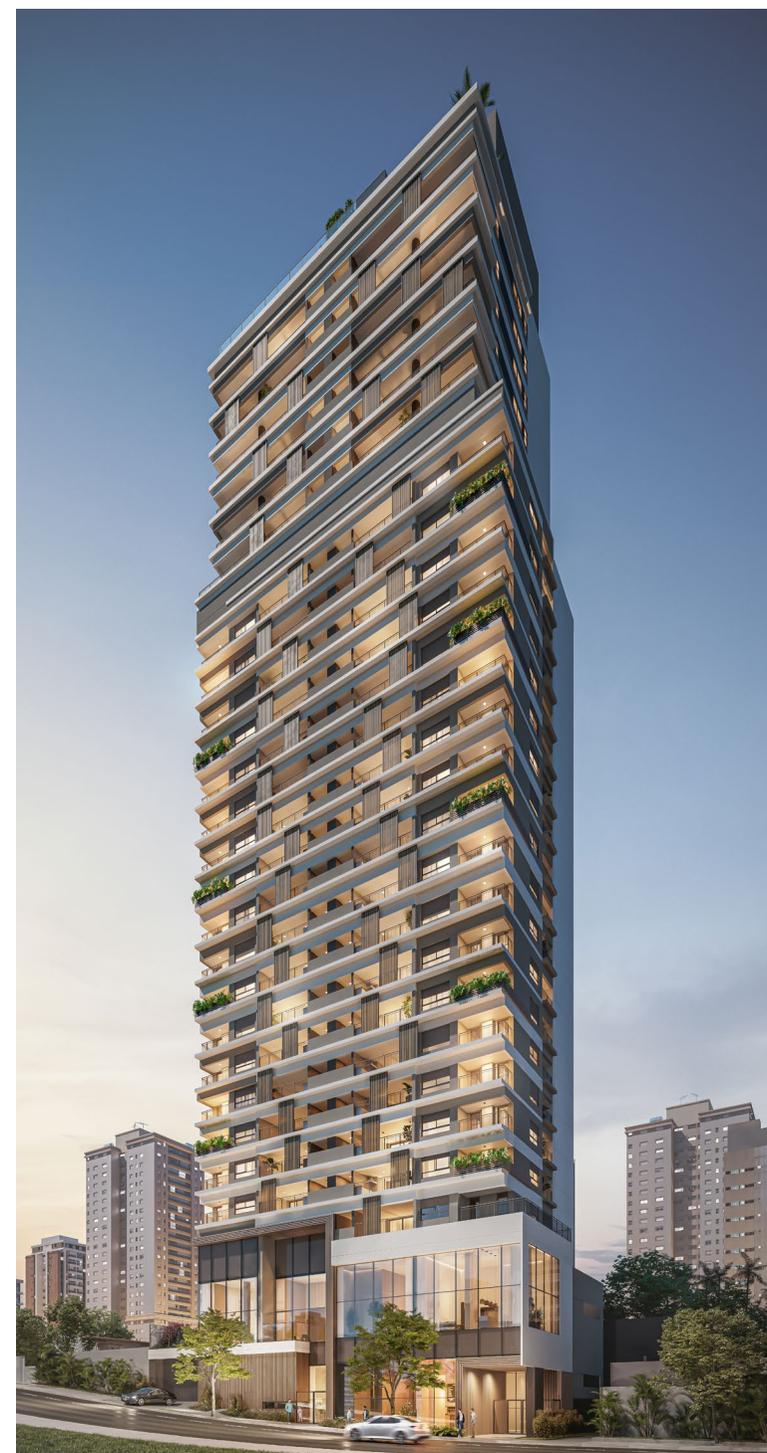
O desempenho é fruto de um processo de maturidade da equipe, formada por profissionais sêniores com tempo de casa, do fortalecimento dos departamentos de Assistência e Qualidade Técnica no período e do acompanhamento tempestivo físico e financeiro das obras, que compreende projeções sobre os desdobramentos da obra e o levantamento de informações que retroalimentam a frente de orçamento, contribuindo para o processo de tomada de decisão.

Na frente de controle orçamentário, realizamos em 2023 uma imersão com

o time de engenharia, de forma a promover o envolvimento dos profissionais no controle financeiro das obras, a fim de garantir a previsibilidade sobre este tópico durante o desenvolvimento do projeto e maior assertividade na tomada de decisão.

Também focamos em ganhos de eficiência e iniciamos os primeiros empreendimentos com a utilização do método construtivo de alvenaria estrutural. Além disso, demos sequência ao pré-obra, um processo que engloba todo o arcabouço necessário para o bom desempenho das obras. São levantados pontos acerca de logística e prazos, bem como projeções sobre elementos do empreendimento, como localização de rampas e entradas de energia.

No empreendimento Haddock 885, por exemplo, contratamos uma empresa de produtividade para complementar o trabalho executado por meio do pré-obra e fazer frente aos desafios impostos pelo tamanho e localização do terreno, de forma a mitigar impactos logísticos e no entorno.





Lançamentos de destaque **GRI 3-3, 306-1, 306-2**

O ano de 2023 foi marcado pela entrega da primeira safra de projetos pós-IPO. Foram sete projetos concluídos ao longo do ano, que totalizaram 1.498 unidades, com 96,3% do VGV vendido.

Entre os lançamentos de 2023, estão o segundo projeto da linha Origem, o Origem Guilhermina, empreendimento de R\$ 297 milhões em VGV em 845 unidades; e o primeiro empreendimento em parceria com a Lúcio Engenharia, o ML Brooklin, com VGV total de R\$ 210 milhões distribuído em 271 unidades, das quais 52 são unidades de 118 m² e outras 52 de 84 m², além dos studios.

Também lançamos um projeto da linha Haus, o Essência Brasileira, localizado na rua Capote Valente, em Pinheiros, com VGV de R\$ 270 milhões, com 200 unidades que partem de 25 m² até 164 m²; e o GIO, nosso segundo empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), localizado no coração dos Jardins, com VGV de R\$ 261 milhões, 30 unidades residenciais, 68 unidades Luxury Apartments e duas lojas.

Destaques operacionais

	2023	2022	2021
Lançamentos totais (Unidades)	1.532	1.991	2.455
Lançamentos totais VGV (R\$ Mil)	1.604.808	1.395.325	1.789.347
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	31,4%	31,4%	35,5%
Vendas Sobre Oferta Últimos 12 Meses (VSO) (VGV)	31,4%	31,4%	35,5%
Vendas líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	1.604	1.407	1.317
Vendas líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	1.041.682	827.231	731.995
Entregas (Unidades)	1.498	1.040	741
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	2.393	2.465	1.881
VGV Estoque EoP (Final do Período)	2.109.500	1.815.764	1.413.568



Haus Mitre Edition NY

Maior projeto da história

Em 2023, lançamos o Haus Mitre Edition NY, maior projeto da Mitre, com VGV estimado de R\$ 790 milhões. Inspirado na atmosfera da cidade de Nova York, o projeto é assinado por renomados escritórios de arquitetura e de paisagismo e localizado em área nobre do bairro do Brooklin. Em um terreno de mais de 7 mil m², o empreendimento contará com três torres, sendo duas de unidades residenciais de 164 m² até 217 m² com VGV de R\$ 620 milhões e outra com unidades studios a partir de 22 m², a ser lançada posteriormente.

O projeto soma com uma série de diferenciais, como um circuito completo de bem-estar, incluindo duas piscinas – indoor e outdoor com raia de 25 m – quadra de Tennis oficial e Beach Tennis, Spa, Private pool e quadra recreativa coberta. Além disso, contempla serviços de hospitalidade, que incluem *concierge*, *health coach*, reparos e instalações, recreação infantil, *dog walker* e *room service*, bem como parcerias com grandes marcas nas frentes de lazer e facilidades, como a Mormaii, que assina toda a área *fitness*, o Buddha Spa, para a gestão do *wellness*, e o Érick Jacquin, que assina o centro gastronômico.



Desempenho econômico-financeiro GRI 3-3, 201-1

Resultados econômico-financeiros

Em 2023, iniciamos o ano com a taxa básica de juros (Selic) atingindo 13,75%, mas vale ressaltar que após uma série de cortes efetuadas pelo Banco Central, encerramos o ano no patamar de 11,75%. Apesar da queda, a Selic permaneceu em patamares elevados ao longo do ano e seguiu a desafiar o setor de construção civil e a atividade econômica.

Apesar dos desafios no cenário macroeconômico, em 2023, o forte desempenho operacional, a otimização de custos, os investimentos em tecnologia e em inovação e a gestão eficiente de obras, de recursos, de processos e de pessoas corroboraram para que a Mitre Realty observasse resultados econômico-financeiros acima do exercício anterior.

Em 2023, realizamos mais uma edição do Investor Day, no qual apresentamos informações sobre nosso desempenho, sobre a estratégia de negócios e sobre nossa estratégia e compromissos ESG. Para o investidor pessoa física, realizamos uma série de *lives* no ano.

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



Indicadores Financeiros

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida cresceu 22,1% em 2023, frente ao exercício anterior, fechando em R\$ 926,4 milhões contra R\$ 758,6 milhões em 2022, resultado do maior volume de vendas e da evolução do andamento da obra dos projetos que compõem esta linha.

LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 184,2 milhões em 2023, ante R\$ 221,4 milhões em 2022. O lucro bruto anual resultou em margem bruta na ordem de 19,9%. Após atingir seu ponto de inflexão no 2T23, a Companhia mantém e renova seu compromisso em buscar uma margem bruta próxima aos patamares históricos ao longo dos próximos trimestres.

DESPESAS

Em relação às despesas gerais e administrativas, também reforçamos nosso compromisso com o mercado de redução do indicador e de não ultrapassar a marca de R\$ 100 milhões no ano. Em 2023, as despesas totalizaram R\$ 89,3 milhões, uma redução de 15,6%. O resultado é reflexo de uma gestão eficiente, que corroborou para que alcançássemos também um baixo

percentual de despesas administrativas em relação ao VGV, na ordem de 5,3%, 2,3 p.p. inferior a 2022.

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O Ebitda totalizou R\$ 107,8 milhões em 2023, aumento de 106,3% em relação a 2022. A margem Ebitda foi de 11,6% no exercício, aumento de 4,7 p.p. frente no período comparativo. O Ebitda ajustado, que compreende o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, registrou crescimento na ordem de 113,7% (R\$ 160,9 milhões em 2023 frente a R\$ 75,82 milhões em 2022), com margem de 17,4%, um incremento de 7,4 p.p.

CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A dívida bruta ao final do ano totalizou R\$ 656,7 milhões, crescimento de 31,6% em relação a 2022. Vale ressaltar que seguimos confortáveis com a estrutura de capital devido, especialmente, ao fluxo de repasses dos projetos entregues/em entrega, que deverá equalizar a geração de caixa e contribuir para diminuição da dívida líquida. Além disso, reforçamos a qualidade do endividamento, visto que 55% referem-se ao financiamento da

No ano, realizamos uma operação, a primeira do mercado deste tipo, que envolveu a venda na ordem de R\$ 76 milhões, do empreendimento Haus Mitre Edition NY a um fundo de investimentos

produção, e a dívida tem custo abaixo do CDI e é 100% atrelada aos recebíveis dos empreendimentos. Os 45% restantes são dívidas corporativas de longo prazo com vencimento final em 2027.

DIVIDENDOS

Em 2023, registramos a maior distribuição de dividendos da história da Companhia, de forma a reforçar nosso compromisso em distribuir ao menos 50% do resultado aos nossos acionistas, conforme política de dividendos. No total, foram distribuídos R\$ 85,9 milhões no exercício.

Mais informações são apresentadas nas Demonstrações Financeiras completas, disponíveis [aqui](#).



MITRE

08.

SOBRE O
RELATÓRIO





Sobre o Relatório

De periodicidade anual, o Relatório de Sustentabilidade da Mitre Realty apresenta informações, indicadores, o modelo de negócios da Companhia e a forma por meio da qual acessa capitais e distribui valor, bem como destaques e abordagens de gestão sobre tópicos relevantes para a Companhia e para seu setor de atuação, de acordo com a matriz de materialidade da Companhia (*veja a seguir*). **GRI 2-3**

Os indicadores apresentados são referentes ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023. As informações financeiras e não financeiras, geridas de forma centralizada pela Companhia, são referentes a todas as operações da Mitre Realty e suas controladas – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.; Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.; MJF Construções Ltda. (Personalização); Mtr Instaladora Ltda. (Mitre Install) e Sociedades de Propósito Específico (SPEs), que incluem a Daslu, marca cuja aquisição foi finalizada em 2023. **GRI 2-2, 2-3**

Em linha com as melhores práticas para relato, o documento foi elaborado em conformidade com as normas da Global Reporting Initiative (GRI), com as diretrizes para Relato Integrado do International Integrated Reporting Council (IIRC) e em linha com as recomendações do Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Os dados foram coletados internamente, com apoio de consultoria externa, e passaram por asseguração limitada pela empresa independente, Bureau Veritas.

GRI 2-5

Saiba mais: Dúvidas ou sugestões sobre este relatório podem ser encaminhadas para o e-mail esg@mitrerealty.com.br. **GRI 2-3**

Mais informações sobre a Mitre Realty estão disponíveis nos sites mitrerealty.com.br e ri.mitrerealty.com.br.

Matriz de materialidade **GRI 3-1, 3-2, 3-3**

O relatório foi construído com base em nossa matriz de materialidade, cujo estudo foi realizado em 2021 e contemplou a identificação dos temas ambientais, sociais e de governança mais relevantes, sob a ótica de impacto e influência, para a Companhia e seu setor de atuação, na perspectiva dos nossos públicos de relacionamento.

Na ocasião, foi realizado um mapeamento de *stakeholders* direta ou indiretamente afetados pela atuação da Companhia — lideranças da Mitre Realty, investidores e credores, colaboradores, clientes, comunidade, órgãos governamentais, associações setoriais, corretores e fornecedores. Os públicos foram consultados para a captação de suas percepções acerca da nossa atuação e sobre os tópicos mais relevantes para a sustentabilidade dos negócios, mitigação de impactos e maximização da nossa proposta de valor. Para 2024, está prevista a condução de um novo estudo para a revisão da nossa matriz de materialidade.



Aspecto ESG	Tema material	Impacto	Limite do impacto	Envolvimento da Mitre	ODS	Princípios do Pacto Global
Ambiental e Social	Avaliação de Ciclo de Vida e Consumo de Recursos	Nossas atividades demandam a supressão vegetal de alguns terrenos, bem como a utilização de recursos como água, energia e minérios, e nosso processo produtivo gera resíduos em toda a operação, efluentes sanitários e emissões de gases de efeito estufa (GEE). Para a mitigação de impactos, realizamos a gestão e destinação adequada de resíduos, dispomos de iniciativas para redução e/ou compensação de nossas emissões e monitoramos o uso de recursos para implementação de melhorias. Além disso, realizamos Avaliação de Ciclo de Vida (ACV) para mapeamento de impactos e oportunidades de melhorias e, em 2023, iniciamos a adequação de processos para construção de empreendimentos com base em critérios construtivos sustentáveis de certificações.	Interno e externo	Direto e indireto	6; 7; 8; 9; 11; 12; 13; 15	7 - Assumir 8 - Desenvolver 9 - Incentivar
Ambiental; Social e de Governança	Avaliação e Relacionamento com Fornecedores	Em nossa cadeia de fornecimento, há impactos relativos a emissões atmosféricas, ao uso de materiais, demanda por recursos naturais, geração de resíduos e efluentes. Além de um Código de Ética e Conduta de Fornecedores e cláusulas contratuais para assegurar a conformidade socioambiental dos parceiros de negócios, a Mitre Realty busca fortalecer sua cadeia de fornecimento por meio da contratação de fornecedores de diversos portes, geração de empregos indiretos e suporte no desenvolvimento de parceiros. Adicionalmente, realiza avaliações sobre aspectos ambientais, sociais e de governança para toda a sua base.	Externo	Indireto	8; 9; 11; 12; 13; 16	7 - Assumir 8 - Desenvolver 10 - Combater
Ambiental	Conformidade Ambiental	Para mitigar riscos relativos a não conformidades sobre aspectos ambientais, a Companhia realiza o mapeamento de legislações ambientais e o monitoramento da conformidade. Realizamos auditorias do Sistema de Gestão Integrado (SGI) baseadas nas normas NBR ISO 9001, ISO 14001 e PBQP-H, bem como a avaliação preliminar de aspectos ambientais nos terrenos e acompanhamento dos processos de licenciamento.	Externo	Direto	6; 9; 11; 12; 13; 15	7 - Assumir 8 - Desenvolver
Social e de Governança	Desenvolvimento e Impactos na Sociedade	Nossas atividades podem gerar incômodo às comunidades vizinhas aos empreendimentos, especialmente relativos a barulhos causados por movimentações de solo, descarga de materiais, obras de fundação e construção do empreendimento, dificuldades de acesso pelo fluxo de caminhões, entre outros. Também estamos sujeitos a riscos de danos às estruturas ao redor das obras, por exemplo, ruas, calçadas e residências. Em contrapartida, a natureza das atividades contribui para o incentivo à economia local do entorno do empreendimento e, conseqüentemente, para geração de empregos diretos e indiretos. Para além disso, realizamos iniciativas voltadas para a geração de valor à sociedade, como projetos de impacto social voltados para a redução das desigualdades e melhorias de espaços públicos.	Externo	Direto e indireto	1; 4; 8; 10; 11; 16	1 - Respeitar 2 - Assegurar 3 - Apoiar



Social e de Governança	Diversidade, Inclusão e Igualdade de Oportunidades	Cientes do histórico de desigualdades entre grupos minorizados no setor de construção e incorporação, dispomos de um Programa de Diversidade, de metas relativas à equidade de gênero e realizamos treinamentos relativos à linguagem inclusiva. A discriminação não é tolerada e contamos com o Canal de Ética para reporte de eventuais queixas.	Interno	Direto	4; 5; 8; 10; 11; 16	1 – Respeitar 2 – Assegurar 3 – Apoiar
Ambiental	Emissão de Gases do Efeito Estufa	A utilização de insumos de obra, os impactos ao longo da vida útil dos nossos produtos e o consumo energético (energia elétrica e diesel) em nossas operações configuram impactos no que tange as emissões de gases de efeito estufa (GEE). Nesse contexto, além do mapeamento de riscos e oportunidades relativos às mudanças climáticas e da elaboração de inventário de emissões de GEE auditado, efetivamos a compra de Certificados de Energia Renovável (I-RECs) e a compensação das emissões de GEE de escopo 1 por meio de recomposição florestal e contribuimos para discussões setoriais sobre o tema. Quanto aos impactos ao longo da vida útil dos empreendimentos, priorizamos localidades próximas às estações de transporte coletivo e construímos infraestrutura para instalação de placas solares, pontos de recarga de carros elétricos, sistema para captação e reúso de água e lâmpadas LED.	Interno e externo	Direto e indireto	7; 11; 12; 13	7 – Assumir 8 – Desenvolver 9 – Incentivar
Governança	Ética e Transparência	Para mitigar riscos relativos a não conformidades e a violações a leis, regulamentos e valores da Companhia, dispomos de mecanismos como o Programa de Compliance, que engloba processos, políticas e diretrizes, como o Código de Ética e Conduta; a Política Anticorrupção; o Canal de Ética gerido por empresa terceira; e cláusulas relacionadas à anticorrupção nos contratos.	Interno	Direto	16	10 – Combater
Social	Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho	Sob a frente de capital humano, além da geração de empregos diretos, dispomos de metas de diversidade e inclusão e de programas de capacitação para os colaboradores. Além disso, para mitigar riscos de acidentes no desenvolvimento de nossas atividades, contamos com diversos procedimentos operacionais de Saúde e Segurança do Trabalho (SST) e realizamos verificações periódicas das condições de SST em campo.	Interno	Direto	1; 4; 8; 9; 10; 16	1 – Respeitar 2 – Assegurar 3 – Apoiar 4 – Eliminar 5 – Erradicar 6 – Estimular
Social e Governança	Inovação e Resiliência do Modelo de Negócio	A sustentabilidade dos negócios e sua resiliência no longo prazo dependem de nossa capacidade de inovar. Dispomos de um Programa de Inovação para Sustentabilidade e endereçamos ações para estimular o relacionamento e parceria com <i>startups</i> com soluções em diversas frentes; fomentamos a cultura interna de inovação; e endereçamos iniciativas de inovação focadas na experiência do cliente, desenvolvimento de projetos e outras frentes.	Interno	Direto	8; 9; 11; 12; 13	9 – Incentivar
Social e Governança	Privacidade e segurança da informação	Para fazer frente aos riscos de exposição e vazamento de dados pessoais, dispomos de uma Política de Governança e Privacidade de Dados com diretrizes sobre o tratamento de dados pessoais existentes na organização; atividades de conscientização e capacitação para os colaboradores sobre o tema; e de um Canal de Privacidade administrado por empresa independente.	Interno	Direto	16	1 – Respeitar 2 – Assegurar



ANEXOS GRI



Conteúdos Gerais

GRI 2-7. Número total de colaboradores por tipo de contrato, por gênero

Colaborador	2023					2022				
	Feminino	Masculino	Outro	Não Informado	Total	Feminino	Masculino	Outro	Não Informado	Total
Número de colaboradores permanentes	172	370	0	0	542	188	375	0	0	563
Número de colaboradores temporários	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Número de colaboradores sem garantia de carga horária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Número de colaboradores em tempo integral	172	370	0	0	542	188	375	0	0	563
Número de colaboradores de período parcial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



NOMEAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

GRI 2-10

A composição do Conselho de Administração deve considerar a diversidade de conhecimentos, de faixa etária e de gênero, bem como de experiências, comportamentos e aspectos culturais, de forma a promover a pluralidade de argumentos e um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

A indicação dos membros para composição do Conselho de Administração pode ser feita pela administração ou por qualquer acionista da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, e deve considerar os seguintes critérios: alinhamento e comprometimento com os valores e à cultura da Companhia, seu Código de Conduta e suas políticas internas; reputação ilibada; formação acadêmica compatível com as atribuições ou experiência profissional; e disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função.

O cumprimento dos requisitos estabelecidos será verificado pela diretoria da Companhia e, caso cumpridos, o nome do candidato será posto em votação

em Assembleia Geral de Acionistas da Companhia. A proposta de reeleição dos conselheiros, por sua vez, deve ser baseada nas suas avaliações individuais anuais.

NOMEAÇÃO DOS MEMBROS DOS COMITÊS

A indicação de nomes dos candidatos para membros dos Comitês da Companhia pode ser realizada por qualquer membro do Conselho de Administração e da Diretoria. O cumprimento dos requisitos por parte dos candidatos é verificado pela Diretoria da Companhia e é consultado o coordenador do Comitê em exercício. O nome do candidato é posto em votação em reunião do Conselho de Administração e sua indicação é realizada por votação majoritária. Já a proposta de reeleição dos membros deve ser baseada em suas avaliações individuais anuais.

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO DO CONSELHO

GRI 2-18

Anualmente, no mínimo, o Conselho de Administração realiza a avaliação formal do desempenho do próprio conselho, como órgão colegiado, de cada um de seus membros, individualmente, dos comitês, do presidente do Conselho e dos diretores da Companhia. O processo é conduzido

pelo vice-presidente do Conselho e é facultativa a utilização de assessoria externa especializada. Na ocasião, são analisadas suas contribuições e, caso necessário, são estabelecidos planos de ação para o constante aperfeiçoamento do órgão.

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores são divulgados a todos os membros do Conselho. As avaliações individuais dos Conselheiros são disponibilizadas ao membro avaliado e ao vice-presidente do Conselho; do presidente do Conselho e dos diretores são disponibilizadas a todos os conselheiros; e de cada conselheiro e do presidente do Conselho são discutidas em sessões de *feedback* individuais.

REMUNERAÇÃO DA ALTA DIREÇÃO

GRI 2-19, 2-20

A Mitre Realty dispõe de uma Política de Remuneração dos Executivos, aprovada pelo Conselho de Administração, que estabelece diretrizes e regras para a fixação da remuneração e dos benefícios concedidos aos diretores estatutários, aos diretores executivos, aos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado, e dos comitês instituídos pela Companhia.

A remuneração global dos administradores é definida em linha com o planejamento estratégico da Companhia, aprovado pelo Conselho de Administração e, posteriormente, aprovada em Assembleia Geral. Para 2024, está previsto um novo estudo com consultoria especializada e independente para apoiar na determinação da remuneração.

A remuneração dos conselheiros é baseada na dedicação de tempo e responsabilidade das atribuições. Já os diretores estatutários e executivos, conforme determina a política, recebem valores a título de Participação nos Lucros e Resultados (PLR) da Companhia e poderão receber remuneração baseada em ações da Companhia (“SOP”), nos limites estabelecidos anualmente e aprovados pelos órgãos de administração da Companhia, desde que sejam atingidas as metas definidas.

Embora altos executivos não possuam metas relacionadas à sustentabilidade, gerentes e coordenadores possuem metas relativas à adequação dos processos para certificações sustentáveis, que tratam dos impactos da nossa operação ao meio ambiente.

Mais informações sobre a remuneração estão detalhadas no [Formulário de Referência](#) e na [Política de Remuneração](#).

TEMA MATERIAL: Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho

GRI 401-1. Novas contratações e rotatividade de empregados

Número total e taxa de admissões por gênero

Gênero	2023		2022	
	Quantidade	Taxa (%)	Quantidade	Taxa (%)
Mulheres	52	18%	93	20%
Homens	234	82%	372	80%

Número total e taxa de admissões por faixa etária

Por faixa etária	2023		2022	
	Quantidade	Taxa (%)	Quantidade	Taxa (%)
Menos de 30 anos	100	35%	180	38,7%
De 30 a 50 anos	47	16%	253	54,4%
Acima de 50 anos	139	49%	32	6,9%



Número total e taxa de desligamentos por gênero

Por gênero	2023		2022	
	Quantidade	Porcentagem	Quantidade	Porcentagem
Mulheres	68	22%	78	27,8%
Homens	241	78%	203	72,2%

Taxa de rotatividade por gênero

Por gênero	2023	2022
Feminino	35%	45%
Masculino	64%	77%

Número total e taxa de desligamentos por faixa etária

Por faixa etária	2023		2022	
	Quantidade	Porcentagem	Quantidade	Porcentagem
Menos de 30 anos	110	36%	109	38,8%
De 30 a 50 anos	24	8%	149	53%
Acima de 50 anos	175	57%	23	8,2%

Taxa de rotatividade por faixa etária

Por faixa etária	2023	2022
Menos de 30 anos	63%	75%
De 30 a 50 anos	48%	60%
Acima de 50 anos	52%	72%

GRI 401-3. Licença-maternidade/paternidade por gênero

Contrato de Trabalho	2023			2022		
	Feminino	Masculino	Total	Feminino	Masculino	Total
Colaboradores que utilizaram o direito de licença-maternidade/paternidade	4	8	12	5	2	7
Retornaram ao trabalho após tirar uma licença-maternidade/paternidade*	5	8	13	5	2	7
Retornaram ao trabalho após uma licença-maternidade/paternidade e continuaram empregados 12 meses após seu retorno ao trabalho	1	2	3	3	2	5
Taxas de retorno ao trabalho de empregados que tiraram licença maternidade/paternidade	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Taxa de retenção de empregados que tiraram licença-maternidade/paternidade	20%	25%	23%	60%	100%	71%

*Das cinco mulheres que retornaram ao trabalho, quatro tiraram licença em 2023 e uma em 2022.



GRI 404-1. Média de horas de capacitação por ano, por empregado

Categoria Funcional	2023
	Média de horas
Vice-presidente	37,92
Diretor	33,31
Gerente Sr.	77,91
Gerente	59,12
Coordenador	36,37
Supervisor	34,24
Especialista	23,06
Analista Sr.	31,23
Analista Pl.	28,28
Analista Jr.	27,49
Assistente	23,52
Auxiliar	20,62

Gênero	2023
	Média de horas
Feminino	37,72
Masculino	24,12

GRI 404-3. Percentual de empregados que receberam avaliação regular de desempenho e desenvolvimento de carreira, por gênero

Categoria Funcional	2023		2022	
	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens
Vice-presidente	100%	100%	100%	100%
Diretor	50%	71%	100%	100%
Gerente Sr.	100%	100%	100%	100%
Gerente	100%	100%	100%	100%
Coordenador	65%	82%	94%	100%
Supervisor	100%	100%	100%	100%
Especialista	75%	61%	75%	95%
Analista Sr.	81%	68%	100%	65%
Analista Pl.	79%	56%	100%	80%
Analista Jr.	58%	34%	94%	68%
Assistente	33%	45%	100%	35%
Auxiliar	67%	36%	100%	19%



GRI 405-1. Colaboradores por categoria funcional, por gênero

Categoria Funcional	2023		2022	
	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens
CEO	0%	100%	0%	100%
Vice-presidente	50%	50%	50%	50%
Diretor	22%	78%	33%	67%
Gerente Sr.	80%	20%	67%	33%
Gerente	58%	42%	63%	38%
Coordenador	65%	35%	59%	41%
Supervisor	57%	43%	60%	40%
Especialista	26%	74%	29%	71%
Analista Sr.	43%	57%	63%	37%
Analista Pl.	48%	52%	62%	38%
Analista Jr.	48%	52%	46%	54%
Assistente	14%	86%	12%	88%
Auxiliar	3%	97%	2%	98%
Total	32%	68%	33,39%	66,61%

GRI 405-1. Colaboradores por categoria funcional, por faixa etária

Categoria Funcional	2023			2022		
	Menos de 30 anos	30 a 50 anos	Mais de 50 anos	Menos de 30 anos	30 a 50 anos	Mais de 50 anos
CEO	0%	100%	0%	0%	100%	0%
Vice-presidente	0%	100%	0%	0%	100%	0%
Diretor	0%	89%	11%	0%	100%	0%
Gerente Sr.	20%	80%	0%	33%	67%	0%
Gerente	8%	92%	0%	13%	88%	0%
Coordenador	6%	87%	6%	11%	81%	7%
Supervisor	14%	86%	0%	10%	90%	0%
Especialista	16%	48%	35%	0%	79%	21%
Analista Sr.	22%	70%	8%	30%	67%	2%
Analista Pl.	43%	55%	2%	44%	56%	0%
Analista Jr.	51%	41%	8%	42%	50%	9%
Assistente	28%	51%	21%	28%	64%	8%
Auxiliar	31%	47%	22%	49%	42%	9%
Total	31%	56%	14%	34,10%	59,15%	6,75%



GRI 405-2. Proporção da média salarial feminina em relação à masculina (%)

Categoria Funcional	2023	2022
	Proporção	Proporção
Diretor	103%	93%
Gerente Sr.	99%	121%
Gerente	102%	97%
Coordenador	106%	127%
Supervisor	101%	93%
Especialista	88%	101%
Analista Sr.	118%	119%
Analista Pl.	100%	101%
Analista Jr.	84%	79%
Assistente	97%	101%
Auxiliar	106%	128%
Total	100,69%	130,19%

TEMA MATERIAL: Avaliação do Ciclo de Vida e Consumo de Recursos

GRI 301-1. Principais materiais utilizados, discriminados por peso (kg)

Material	2023	2022	2021
Argamassa	16.432.817,00	17.762.313,00	9.866.608,80
Aço	5.592.461,60	4.552.824,15	3.966.681,14
Bloco de concreto	19.476.570,63	15.768.222,20	9.109.437,60
Cerâmica	1.395.793,30	2.168.126,41	1.549.382,68
Cimento CP II	2.935.772,00	3.048.880,00	1.407.572,00
Cimento CP III	0	0	36.000,00
Cimento CP IV	62.050,00	8.250,00	0
Cimento CP V	228.000,00	242.000,00	263.880,00
Cimento branco	9.900,00	1.000,00	0
Gesso	1.836.096,50	2.292.945,84	1.697.000,00
Concreto	184.819.320,00	173.248.896,00	127.120.320,00
Madeira*	459.330,04	295.650,11	-
Total	233.248.111,08	219.389.107,71	155.016.882,22

*Houve alteração na quantidade de madeira reportada 2022, devido a uma mudança de metodologia, por conta de erro no cálculo. Com isso, o valor de madeira em 2022 (295.650,11) é menor do que o que foi reportado (67.926.951,11 kg). GRI 2-4

**GRI 302-1. Consumo de energia (GJ)**

Fonte	2023	2022	2021
Combustível	1.110,90	121,01	310,18
Energia elétrica	7.698,50	5.241,11	3.051,32
Total	8.809,40	5.362,13	3.361,50

GRI 302-2. Consumo de energia fora da Companhia (GJ)

Fonte	2023	2022	2021
Atividades relacionadas com combustível e energia não incluídas nos escopos 1 e 2	2.967,59	2.348,8	3.418,8
Bens e serviços comprados	307.059,70	273.590,28	210.925,7
Transporte e distribuição (downstream)	1.994,44	1.485,2	1.764,6
Transporte e distribuição (upstream)	15.215,40	4.844,9	2.455,1
Viagens a negócios	180,83	197,6	163,3
Total	327.417,91	282.466,98	218.727,4

GRI 302-3. Taxa de intensidade energética (GJ/m² construído)*

Ano	Taxa de intensidade energética
2023	0,058
2022	0,039
2021	0,056

*Sendo o denominador específico da Mitre Realty para o cálculo da taxa o m² construído, ano a ano: 150.657,17 em 2023; 135.155 em 2022 e 60.023 em 2021.

**GRI 306-3, 306-4, 306-5. Quantidade de resíduos gerados e destinados (kg)**

Destinação	Tipo de resíduo	2023	2022	2021
Aterro de inertes	Resíduos de construção civil	14.605.801,34	13.619.692,72	7.472.677,74
	Resíduos de demolição	8.407.367,36	4.160.183,32	21.583.216,46
Aterro sanitário	Comum	381.199,60	468.078,19	227.670,03
Logística reversa	Blocos de concreto	0	3.200,00	-
Coprocessamento	Rejeito	14.241,33	-	-
Reciclagem	Madeira	673.934,20	223.042,40	56.000,00
	Metal	38.376,00	27.326,78	
	Papel e papelão	89.510,69	53.922,69	
	Plástico	72.578,22	42.229,49	
	Vidro	378	-	-
	Gesso	888.825,84	-	-
	Resíduos de demolição	1.181.582,08	-	-
Compostagem	Orgânico	10.288,56	-	-
Totais (sem solo)*		26.364.083,22	18.597.675,59	29.339.564,23
Reúso	Solo de terraplanagem	133.942.400,00	171.289.216,00	143.246.128,00
Totais (com solo)		160.306.483,22	189.886.891,59	172.585.692,23

*Os totais de resíduos foram separados em valores com solo e sem solo para possibilitar comparabilidade com pares do setor que não consideram solo no total de resíduos. Em 2023, o volume relativo de resíduos, sem considerar o solo, foi de 174,99 kg/m² construído.



TEMA MATERIAL: Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE)

GRI 305-1, 305-2, 305-3. Emissões de GEE em toneladas de CO₂ equivalente

Família de gás	Escopo 1			
	GWP	2023	2022	2021
CH ₄	28	0,31	0,03	0,09
CO ₂	1	73,21	63,25	46,23
N ₂ O	265	0,18	0,02	0,05
Totais		73,70	63,31	46,36
CO₂ renovável		9,18	0,82	2,11
Família de gás	Escopo 2			
	GWP	2023	2022	2021
CO ₂	1	82,07	61,09	112,65
Totais		82,07	61,09	112,65
Família de gás	Escopo 3			
	GWP	2023	2022	2021
CH ₄	28	8.682,32	9.267,14	5.024,92
CO ₂	1	28.441,53	26.150,80	18.692,72
N ₂ O	265	36,48	22,56	27,63
Totais		37.160,34	35.440,50	23.745,27
CO₂ renovável		1.004,53	61,61	59,61

GRI 305-4. Intensidade de emissões de gases de efeito estufa (GEE) em toneladas de CO₂ equivalente/m² construído

Ano	Intensidade de emissões de GEE
2023	0,24
2022	0,26
2021	0,39

*Sendo o denominador específico da Mitre Realty para o cálculo da taxa o m² construído, ano a ano: 150.657,17 em 2023; 135.155 em 2022 e 60.023 em 2021.



Sumário de Conteúdo GRI

Declaração de uso	A Mitre Realty relatou em conformidade com as Normas GRI para o período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.
GRI 1 usada	GRI 1: Fundamentos 2021

Norma GRI	Conteúdo	Localização	Omissão		
			Requisitos omitidos	Motivo	Explicação
	Conteúdos Gerais				
GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-1 Detalhes da organização	P. 8			
	2-2 Entidades incluídas no relato de sustentabilidade da organização	P. 92			
	2-3 Período de relato, frequência e ponto de contato	P. 92			
	2-4 Reformulações de informações	P. 102			
	2-5 Verificação externa	P. 92			
	2-6 Atividades, cadeia de valor e outras relações de negócios	P. 8, 9, 36 e 66			
	2-7 Empregados	P. 44, 46 e 96			
	2-8 Trabalhadores que não são empregados	P. 44 e 46			
	2-9 Estrutura de governança e sua composição	P. 13 e 16			



GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-10 Nomeação e seleção para o mais alto órgão de governança	P. 13 e 97			
	2-11 Presidente do mais alto órgão de governança	P. 13 e 14			
	2-12 Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança na supervisão da gestão dos impactos	P. 13, 14 e 25			
	2-13 Delegação de responsabilidade pela gestão de impactos	P. 14 e 21			
	2-14 Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança no relato de sustentabilidade	<p>O processo de construção do relatório de sustentabilidade não envolve participação ativa do Conselho de Administração. No entanto, as informações relatadas chegam ao CA ao longo do ano via reuniões e os membros que são altos executivos da Companhia participam do processo de revisão do relato.</p> <p>Além disso, um membro independente do CA analisa as informações reportadas em sua versão final, bem como escreve a Mensagem do Conselho. Não há um comitê específico para o relato de sustentabilidade estabelecido. As questões relevantes são discutidas pelo Comitê ESG.</p>			
	2-15 Conflitos de interesse	P. 18			
	2-16 Comunicação de preocupações cruciais	P. 14 e 20			
	2-17 Conhecimento coletivo do mais alto órgão de governança	P. 14			



2-18 Avaliação do desempenho do mais alto órgão de governança	P. 97			
2-19 Políticas de remuneração	P. 97			
2-20 Processo para determinação da remuneração	P. 97			
2-21 Proporção da remuneração total anual	A proporção entre a remuneração total anual do indivíduo mais bem pago e a total anual média de todos os empregados em 2023 foi de 23,08. O dado considera o salário de dezembro de 2023 somado ao Programa de Participação de Resultados. Não houve aumento no dado de proporção entre 2022 e 2023.			
2-22 Declaração sobre estratégia de desenvolvimento sustentável	P. 4 e 6			
2-23 Compromissos de política	P. 17, 32 e 52			
2-24 Incorporação de compromissos de política	P. 17, 32 e 52			
2-25 Processos para reparar impactos negativos	P. 21, 30, 54, 55, 59, 69 e 85			
2-26 Mecanismos para aconselhamento e apresentação de preocupações	P. 22			
2-27 Conformidade com leis e regulamentos	P. 20 e 69			



GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-28 Participação em associações	A Mitre Realty é filiada à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e ao Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis (Secovi-SP), em ambos como membro dos Comitês de Média-Alta Renda. Na Abrainc somos membros atuantes do Projeto Aliança para Redução de Gases de Efeito Estufa do Setor de Construção e Incorporação Imobiliária e participamos ativamente na elaboração de um Projeto Referencial ESG para o setor de incorporação e construção.			
	2-29 Abordagem para engajamento de <i>stakeholders</i>	P. 30			
	2-30 Acordos de negociação coletiva	P. 44 e 46			
Temas materiais					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-1 Processo de definição de temas materiais	P. 92			
	3-2 Lista de temas materiais	P. 92			
Avaliação de ciclo de vida e consumo de recursos					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 80, 81, 82 e 93			
GRI 301: Materiais 2016	301-1 Materiais utilizados, discriminados por peso ou volume	P. 80 e 102			
	301-2 Matérias-primas ou materiais reciclados utilizados	P. 80			



GRI 302: Energia 2016	302-1 Consumo de energia dentro da organização	P. 82 e 103			
	302-2 Consumo de energia fora da organização	P. 82 e 103			
	302-3 Intensidade energética	P. 82 e 103			
	302-4 Redução do consumo de energia	P. 82			
	GRI 302-05 Reduções nos requisitos energéticos de produtos e serviços	Não houve reduções em 2023.			
GRI 303: Água e Efluentes 2018	303-1 Interações com a água como um recurso compartilhado	P. 80			
	303-2 Gestão de impactos relacionados ao descarte de água	P. 81			
	303-3 Captação de água	P. 81			
	303-4 Descarte de água	P. 81			
	303-5 Consumo de água	P. 81			
GRI 306: Resíduos 2020	306-1 Geração de resíduos e impactos significativos relacionados a resíduos	P. 82, 83 e 87			
	306-2 Gestão de impactos significativos relacionados a resíduos	P. 82, 83 e 87			
	306-3 Resíduos gerados	P. 83 e 104			



GRI 306: Resíduos 2020	306-4 Resíduos não destinados para disposição final	P. 104			
	306-5 Resíduos destinados para disposição final	P. 104			
Avaliação e relacionamento com fornecedores					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 66, 67 e 93			
GRI 308: Avaliação Ambiental de Fornecedores 2016	308-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios ambientais	P. 66 e 67			
	308-2 Impactos ambientais negativos da cadeia de fornecedores e medidas tomadas	P. 67			
GRI 414: Avaliação Social de Fornecedores 2016	414-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios sociais	P. 66 e 67			
	414-2 Impactos sociais negativos da cadeia de fornecedores e medidas tomadas	P. 66 e 67			
Conformidade ambiental					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 69 e 93			



Indicadores próprios Mitre	MTR-ARB-01	P. 70			
	MTR-PER-01	P. 70			
Desenvolvimento e impactos na sociedade					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 59, 60, 61 e 93			
GRI 203: Impactos Econômicos Indiretos 2016	203-1 Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	P. 59 e 61			
	203-2 Impactos econômicos indiretos significativos	P. 59 e 60			
GRI 413: Comunidades Locais 2016	413-1 Operações com engajamento, avaliações de impacto e programas de desenvolvimento voltados à comunidade local	P. 59, 60, 62, 63 e 65			
	413-2 Operações com impactos negativos significativos reais ou potenciais nas comunidades locais	P. 59			
Diversidade, Inclusão e Igualdade de Oportunidade					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 52 e 94			



GRI 405: Diversidade e Igualdade de Oportunidades 2016	405-1 Diversidade em órgãos de governança e empregados	P. 13, 46, 53 e 101			
	405-2 Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens	P. 102			
	406-1 Casos de discriminação e medidas corretivas tomadas	P. 53			
Emissão de gases do efeito estufa					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 71, 75 e 94			
GRI 305: Emissões 2016	305-1 Emissões diretas (Escopo 1) de gases de efeito estufa (GEE)	P. 77 e 105			
	305-2 Emissões indiretas (Escopo 2) de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da aquisição de energia	P. 77 e 105			
	305-3 Outras emissões indiretas (Escopo 3) de gases de efeito estufa (GEE)	P. 77 e 105			
	305-4 Intensidade de emissões de gases de efeito estufa (GEE)	P. 77 e 105			
	305-5 Redução de emissões de gases de efeito estufa (GEE)	Não houve redução em valores absolutos, somente relativo, considerando m ² construído			



Ética e transparência

GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 71 e 94			
GRI 201: Desempenho Econômico 2016	201-4 Apoio financeiro recebido do governo	Em 2023, não recebemos apoio financeiro do governo.			
	205-1 Operações avaliadas quanto a riscos relacionados à corrupção	As operações da Companhia (100%) foram avaliadas quanto ao risco de corrupção para a construção da Matriz de Riscos, em 2020.			
	205-2 Comunicação e capacitação em políticas e procedimentos de combate à corrupção	P. 17			
	205-3 Casos confirmados de corrupção e medidas tomadas	P. 17			
GRI 415: Políticas Públicas 2016	415-1 Contribuições políticas	Conforme descrito no Código de Ética e Conduta, a Mitre Realty não realiza qualquer tipo de doação para políticos e/ou partidos políticos, campanhas políticas e/ou candidatos para cargo público, conforme determinado pela Lei 13.165 de 29 de setembro de 2015. Nenhum líder ou colaborador pode realizar qualquer tipo de doação em nome da Companhia.			
Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 44, 50, 52, 54 e 94			



GRI 201: Desempenho Econômico 2016	201-3 Obrigações do plano de benefício definido e outros planos de aposentadoria	P. 44 e 49			
GRI 401: Emprego 2016	401-1 Novas contratações e rotatividade de empregados	P. 44, 48 e 98			
	401-2 Benefícios oferecidos a empregados em tempo integral que não são oferecidos a empregados temporários ou de período parcial	P. 44 e 49			
	401-3 Licença-maternidade/paternidade	P. 44 e 49			
GRI 402: Relações de Trabalho 2016	402-1 Prazo mínimo de aviso sobre mudanças operacionais	-	Prazo mínimo de aviso dado a empregados e seus representantes antes da implementação de mudanças operacionais significativas que possam afetá-los substancialmente.	Informação indisponível.	As mudanças operacionais são tratadas caso a caso, não havendo regra formal estabelecida sobre o prazo mínimo de aviso até o momento.
GRI 403: Saúde e Segurança do Trabalho 2018	403-1 Sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	P. 54 e 55			
	403-2 Identificação de periculosidade, avaliação de riscos e investigação de incidentes	P. 54, 55 e 56			



GRI 403: Saúde e Segurança do Trabalho 2018	403-3 Serviços de saúde do trabalho	P. 54, 55 e 56			
	403-4 Participação dos trabalhadores, consulta e comunicação aos trabalhadores referentes a saúde e segurança do trabalho	P. 54, 55 e 56			
	403-5 Capacitação de trabalhadores em saúde e segurança do trabalho	P. 54 e 57			
	403-6 Promoção da saúde do trabalhador	P. 49, 54 e 57			
	403-7 Prevenção e mitigação de impactos de saúde e segurança do trabalho diretamente vinculados com relações de negócios	P. 54, 55 e 57			
	403-8 Trabalhadores cobertos por um sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	P. 54			
	403-9 Acidentes de trabalho	P. 54 e 57			
	403-10 Doenças profissionais	P. 54 e 57			
GRI 404: Capacitação e Educação 2016	404-1 Média de horas de capacitação por ano, por empregado	P. 44, 51 e 100			



GRI 404: Capacitação e Educação 2016	404-2 Programas para o aperfeiçoamento de competências dos empregados e de assistência para transição de carreira	P.44 e 50 Não dispomos de programas de assistência para transição de carreira para aposentados. Já para desligados, estamos desenvolvendo um piloto para posições executivas.			
	404-3 Percentual de empregados que recebem avaliações regulares de desempenho e de desenvolvimento de carreira	P. 44, 51 e 100			
Inovação e resiliência do modelo de negócio					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 33, 89 e 94			
GRI 201: Desempenho Econômico 2016	201-1 Valor econômico direto gerado e distribuído	P. 89			
	201-2 Implicações financeiras e outros riscos e oportunidades decorrentes de mudanças climáticas	P. 71 e 75			
Privacidade e segurança da informação					
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	P. 22 e 94			
GRI 418: Privacidade do Cliente 2016	418-1 Queixas comprovadas relativas à violação da privacidade e perda de dados de clientes	P. 22			



Sumário TCFD

Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)	
Governança	
Descrição	Resposta
Descreva como o Conselho supervisiona os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas	P. 71
Descreva o papel da administração na avaliação e gestão de riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas.	P. 71
Estratégia	
Descreva os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas que a organização identificou no curto, médio e longo prazos.	P. 72, 73 e 74
Descreva os impactos dos riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas sobre os negócios, a estratégia e o planejamento financeiro da organização	P. 72, 73 e 74
Descreva a resiliência da estratégia da organização, considerando diferentes cenários relacionados ao clima, incluindo cenário de temperatura de 2°C ou inferior	P. 72 e 75
Gestão de riscos	
Descreva os processos utilizados pela organização para identificar e avaliar os riscos relacionados às mudanças climáticas.	P. 72, 73 e 74
Descreva os processos utilizados pela organização para gerenciar os riscos relacionados às mudanças climáticas.	P. 71, 72, 75 e 76
Descreva como os processos utilizados pela organização para identificar, avaliar e gerenciar os riscos relacionados às mudanças climáticas são integrados à gestão geral de riscos da organização	P. 72



Métricas e metas	
Informe as métricas utilizadas pela organização para avaliar os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas de acordo com sua estratégia e seu processo de gestão de riscos.	P. 72, 73, 74, 75 e 77
Informe as emissões de gases de efeito estufa de Escopo 1, Escopo 2 e, se for o caso, Escopo 3, e os riscos relacionados a elas.	P. 77, 104 e 105
Descreva os objetivos utilizados pela organização para gerenciar os riscos e oportunidades relacionados às mudanças climáticas, e o desempenho com relação aos objetivos.	P. 27, 71 e 75

Carta de asseguração

DECLARAÇÃO DE ASSEGURAÇÃO INDEPENDENTE – BUREAU VERITAS



INTRODUÇÃO

O Bureau Veritas Certification Brasil (Bureau Veritas) foi contratado pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A, para conduzir uma asseguração independente do Relatório de Sustentabilidade da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A no Brasil (doravante denominado Relatório).

As informações publicadas no relatório são de inteira responsabilidade da administração da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. Nossa responsabilidade encontra-se definida conforme escopo abaixo.

ESCOPO DO TRABALHO

O escopo desta verificação abrangeu os padrões e Princípios¹ da Global Reporting Initiative™ para Relatórios de Sustentabilidade e se refere à prestação de contas do período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2023.

RESPONSABILIDADES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A E DO BUREAU VERITAS

A elaboração, apresentação e conteúdo do Relatório são de inteira responsabilidade da administração da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.. O Bureau Veritas é responsável por fornecer uma opinião independente às Partes Interessadas, de acordo com o escopo de trabalho definido nesta declaração.

METODOLOGIA

A asseguração contemplou as seguintes atividades:

1. Entrevistas com responsáveis pelos temas materiais e pelo conteúdo do Relatório;
2. Verificação remota acerca dos processos corporativos e operacionais (verificação de indicadores materiais GRI e amostragem de informações);
3. Análise de evidências documentais fornecidas pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A para o período coberto pelo Relatório de 2023;
4. Análise das atividades de engajamento com partes interessadas (*stakeholders*) desenvolvidas pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A;
5. Avaliação da sistemática utilizada para determinação dos aspectos materiais incluídos no Relatório, considerando o contexto da sustentabilidade e abrangência das informações publicadas.

O nível de verificação adotado foi o Limitado, de acordo com os requisitos da norma ISAE 3000², incorporados aos protocolos internos de verificação do Bureau Veritas.

1. Exatidão, Equilíbrio, Clareza, Comparabilidade, Completude, Contexto da Sustentabilidade, Tempestividade e Verificabilidade.
2. International Standard on Assurance Engagements 3000 – Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information.

LIMITAÇÕES E EXCLUSÕES

Foi excluída desta verificação qualquer avaliação de informações relacionadas à(ao):

- Atividades fora do período reportado;
- Declarações de posicionamento (expressões de opinião, crença, objetivos ou futuras intenções) por parte da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A;
- Exatidão de dados econômico-financeiros contidos neste Relatório, extraídas de demonstrações financeiras, verificadas por auditores independentes;
- Dados e informações de empresas coligadas ou colaboradores terceirizados, sobre as quais não há controle operacional por parte da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

As seguintes limitações foram aplicadas a esta verificação:

- Os princípios de Exatidão e Confiabilidade de dados foram verificados de forma amostral, exclusivamente à luz das informações e dados relacionados aos temas materiais apresentados no Relatório;
- As informações econômicas apresentadas no Relatório foram verificadas especificamente frente aos princípios de Equilíbrio e Completude da GRI.

PARECER SOBRE O RELATÓRIO E O PROCESSO DE ASSEGURAÇÃO

- Para a elaboração deste Relatório de Sustentabilidade a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A utilizou o resultado da matriz de materialidade criada em 2021, que foi consolidada a partir da escuta de stakeholders – Lideranças da Mitre Realty, investidores e credores, colaboradores, clientes, comunidade, órgãos governamentais, associações setoriais, corretores e fornecedores, por meio de pesquisas, grupos focais e entrevistas, somada a um diagnóstico da situação da empresa em relação aos temas identificados como relevante;
- Em nosso entendimento o Relatório de Sustentabilidade da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A apresenta os impactos das atividades da empresa de forma equilibrada;
- A Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A demonstrou um método de coleta e compilação de dados adequado em relação ao Princípio de confiabilidade da GRI;
- Com a análise documental e entrevistas com pontos focais concluída foi possível verificar a diligência devida em relação aos avanços no progresso na implementação da forma de gestão como determina o GRI 3 e Indicadores Gerais - GRI 2;
- As inconsistências encontradas no Relatório foram ajustadas durante o processo e foram corrigidas satisfatoriamente.

CONCLUSÃO

Como resultado de nosso processo de verificação, nada chegou ao nosso conhecimento que pudesse indicar que:

- As informações prestadas no Relatório não sejam equilibradas, consistentes e confiáveis;
- A Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A não tenha estabelecido sistemas apropriados para coleta, compilação e análise de dados quantitativos e qualitativos, utilizados no Relatório;
- O Relatório não seja aderente aos Princípios para definição de conteúdo e qualidade do Padrão GRI para relatórios de sustentabilidade.

DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA E IMPARCIALIDADE

O Bureau Veritas Certification é uma empresa independente de serviços profissionais especializado na gestão de Qualidade, Saúde, Segurança, Social e de Meio Ambiente com mais de 190 anos de experiência em serviços de avaliação independente.

O Bureau Veritas implantou e aplica um Código de Ética em todo o seu negócio para garantir que seus colaboradores mantenham os mais altos padrões em suas atividades cotidianas. Somos particularmente atentos a prevenção no que concerne ao conflito de interesses.

A equipe de verificação não possui qualquer outro vínculo com a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A, que não seja a verificação independente do Relatório de sustentabilidade. Entendemos que não há qualquer conflito entre outros serviços realizados pelo Bureau Veritas e está verificação realizada por nossa equipe.

A equipe que conduziu esta verificação para a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A possui amplo conhecimento em verificação de informações e sistemas que envolvem temas ambientais, sociais, de saúde, segurança e ética, o que aliado à experiência nessas áreas, nos permite um claro entendimento sobre a apresentação e verificação de boas práticas de responsabilidade corporativa.

CONTATO

<https://www.bureauveritas.com.br/pt-br/fale-com-gente>

São Paulo, 26 de março de 2024.

Bruno Bomtorim Moreira
Gerente Técnico de Certificação
Bureau Veritas Certification – Brasil

Luiz Carlos da Silva Lima
Auditor-líder Assurance Sustainability Reports (ASR)
Bureau Veritas Certification – Brasil

Gustavo Henrique S. Araujo
Auditor Assurance Sustainability Reports (ASR)
Bureau Veritas Certification – Brasil



Créditos



COORDENAÇÃO GERAL

ESG Mitre Realty

CONSULTORIA ESG, PROJETO EDITORIAL, REDAÇÃO, EDIÇÃO E REVISÃO

Tub

PROJETO GRÁFICO E DESIGN

Manuela Novais

Gabrielle Balceskis

VERIFICAÇÃO EXTERNA

Bureau Veritas

FOTOGRAFIAS

Acervo Mitre Realty