

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	52
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	99
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	101
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	102
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	103

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.360.189	1.358.663
1.01	Ativo Circulante	93.356	146.122
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.124	94.837
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.124	94.837
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.980	16.961
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.980	16.961
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	38.252	34.324
1.01.08.03	Outros	38.252	34.324
1.01.08.03.01	Outros Ativos	5.273	1.599
1.01.08.03.02	Contas a Receber por venda de participação societária	31.737	32.170
1.01.08.03.03	Adiantamentos	1.242	555
1.02	Ativo Não Circulante	1.266.833	1.212.541
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	705.595	640.143
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	685.813	623.349
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	685.813	623.349
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.782	16.794
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	6.522	3.860
1.02.01.10.04	Outros ativos	3.295	2.969
1.02.01.10.05	Contas a Receber por venda de participação societária	9.965	9.965
1.02.02	Investimentos	542.652	552.294
1.02.02.01	Participações Societárias	542.652	552.294
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	542.652	552.294
1.02.03	Imobilizado	9.562	10.422
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.562	10.422
1.02.03.01.01	Imobilizado	9.562	10.422
1.02.04	Intangível	9.024	9.682
1.02.04.01	Intangíveis	9.024	9.682
1.02.04.01.02	Intangível	9.024	9.682

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.360.189	1.358.663
2.01	Passivo Circulante	122.581	174.649
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.204	13.947
2.01.01.01	Obrigações Sociais	15.204	13.947
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	15.204	13.947
2.01.02	Fornecedores	1.164	2.289
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.164	2.289
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	50.267	104.338
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.267	104.338
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	50.267	104.338
2.01.05	Outras Obrigações	19.162	21.902
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1	0
2.01.05.02	Outros	19.161	21.902
2.01.05.02.04	Outros Passivos	12.257	15.664
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.370	1.487
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	5.534	4.751
2.01.06	Provisões	36.784	32.173
2.01.06.02	Outras Provisões	36.784	32.173
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	36.784	32.173
2.02	Passivo Não Circulante	240.453	186.094
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	224.880	170.469
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	224.880	170.469
2.02.02	Outras Obrigações	9.684	10.139
2.02.02.02	Outros	9.684	10.139
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	1.513	1.804
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	7.281	7.989
2.02.02.02.05	Outros passivos	890	346
2.02.04	Provisões	5.889	5.486
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.889	5.486
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	5.889	5.486
2.03	Patrimônio Líquido	997.155	997.920
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	4.740	4.740
2.03.02.07	Reserva de Capital	4.740	4.740
2.03.04	Reservas de Lucros	32.922	33.687
2.03.04.10	Reserva de Lucros	32.922	33.687

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	17.729	6.650
3.04.01	Despesas com Vendas	-231	-163
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.632	-22.465
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-664	-2.231
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-664	-2.231
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	37.256	31.509
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.729	6.650
3.06	Resultado Financeiro	-6.494	-5.585
3.06.01	Receitas Financeiras	1.492	3.639
3.06.01.01	Receita Sobre Aplicação Financeira	1.457	3.627
3.06.01.02	Outras Receitas Financeiras	35	12
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.986	-9.224
3.06.02.01	Juros Sobre Empréstimos	-7.623	-7.792
3.06.02.02	Despesas Bancárias	-199	-47
3.06.02.03	Outras Despesas Financeiras	-164	-1.385
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.235	1.065
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.235	1.065
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	11.235	1.065
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,10622	0,01007
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,10622	0,01007

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	11.235	1.065
4.03	Resultado Abrangente do Período	11.235	1.065

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.836	-56.190
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.523	-15.366
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	11.235	1.065
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.808	1.700
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-37.256	-31.509
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	403	-310
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	463	1.938
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados e apropriados ao resultado	7.119	5.786
6.01.01.07	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	41	68
6.01.01.11	Total Equity Return Swap	0	1.295
6.01.01.15	Provisão PLR	1.664	2.075
6.01.01.16	Ganho (Perda) com investimento	0	2.526
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-14.313	-40.824
6.01.02.01	(Aumento) redução em outros ativos	-3.570	-30.681
6.01.02.02	(Aumento) redução em adiantamentos	-687	553
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-19	-602
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	-1.125	158
6.01.02.05	Aumento (redução) em obrigação trabalhistas e tributárias	-407	-183
6.01.02.06	Aumento (redução) em outros passivos	144	-1.320
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-8.649	-8.749
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	52.392	-5.127
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-2.662	0
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	-507
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-37.447	-90.096
6.02.04	Aquisição de imobilizado e intangível	-290	7
6.02.07	Dividendos recebidos de investidas	61.437	4.361
6.02.08	Aquisição/venda de investimentos	10.947	81.108
6.02.09	Aporte/redução de investimentos	20.407	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-80.269	68.141
6.03.01	Amortização de empréstimos	-55.000	0
6.03.02	Partes relacionadas	-62.463	68.367
6.03.05	Repasse para terceiros (SCPs)	-904	-687
6.03.06	Amortização de arrendamento mercantil	-450	-439
6.03.07	Dividendos pagos	-15.001	0
6.03.08	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-1.451	-100
6.03.09	Aporte SPCs	0	1.000
6.03.10	Captação de empréstimos e financiamentos	55.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-56.713	6.824
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	94.837	110.228
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.124	117.052

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	4.740	33.687	0	0	997.920
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	4.740	33.687	0	0	997.920
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-12.000	0	0	-12.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-12.000	0	0	-12.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.235	0	11.235
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.235	0	11.235
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	21.687	11.235	0	997.155

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.510	-5.280
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.510	-5.280
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.510	-5.280
7.04	Retenções	-1.808	-1.700
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.808	-1.700
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.318	-6.980
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	37.963	31.471
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	38.233	32.079
7.06.02	Receitas Financeiras	1.491	3.640
7.06.03	Outros	-1.761	-4.248
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	29.645	24.491
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	29.645	24.491
7.08.01	Pessoal	9.142	13.803
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.107	6.866
7.08.01.02	Benefícios	1.749	1.878
7.08.01.03	F.G.T.S.	440	648
7.08.01.04	Outros	3.846	4.411
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	2.155	2.336
7.08.01.04.02	Participação de colaboradores nos lucros	1.664	2.075
7.08.01.04.04	Outras despesas com pessoal	27	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.684	1.893
7.08.02.01	Federais	1.626	1.843
7.08.02.03	Municipais	58	50
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.584	7.730
7.08.03.01	Juros	7.584	7.730
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.235	1.065
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.235	1.065

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.224.496	2.200.285
1.01	Ativo Circulante	1.804.394	1.705.374
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	148.663	236.730
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	148.663	236.730
1.01.03	Contas a Receber	756.974	621.338
1.01.03.01	Clientes	756.974	621.338
1.01.03.01.01	Contas a Receber	756.974	621.338
1.01.04	Estoques	827.259	779.923
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	827.259	779.923
1.01.06	Tributos a Recuperar	25.217	24.467
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	25.217	24.467
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	46.281	42.916
1.01.08.03	Outros	46.281	42.916
1.01.08.03.01	Adiantamentos	3.798	3.649
1.01.08.03.02	Outros ativos	10.746	7.097
1.01.08.03.04	Contas a Receber por venda de participação societária	31.737	32.170
1.02	Ativo Não Circulante	420.102	494.911
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	336.031	409.721
1.02.01.04	Contas a Receber	233.999	323.104
1.02.01.04.03	Contas a Receber	233.999	323.104
1.02.01.05	Estoques	43.017	30.074
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	43.017	30.074
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	37.503	37.482
1.02.01.09.03	Créditos com Controladas	37.503	37.482
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	21.512	19.061
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	7.547	4.901
1.02.01.10.04	Outros ativos	4.000	4.031
1.02.01.10.05	Adiantamentos	0	164
1.02.01.10.06	Contas a Receber por venda de participação societária	9.965	9.965
1.02.02	Investimentos	36.446	34.840
1.02.02.01	Participações Societárias	36.446	34.840
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	36.446	34.840
1.02.03	Imobilizado	26.187	28.632
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	26.187	28.632
1.02.03.01.01	Imobilizado	26.187	28.632
1.02.04	Intangível	21.438	21.718
1.02.04.01	Intangíveis	21.438	21.718
1.02.04.01.02	Intangível	21.438	21.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.224.496	2.200.285
2.01	Passivo Circulante	735.205	752.901
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	25.692	23.429
2.01.01.01	Obrigações Sociais	25.692	23.429
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	25.692	23.429
2.01.02	Fornecedores	53.083	88.851
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	53.083	88.851
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.378	22.945
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.378	22.945
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	28.378	22.945
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	373.140	371.435
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	373.140	371.435
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	373.140	371.435
2.01.05	Outras Obrigações	252.364	243.489
2.01.05.02	Outros	252.364	243.489
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	3.052	4.916
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	55.783	39.969
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	7.376	9.724
2.01.05.02.07	Outros passivos	27.761	34.946
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	107.343	102.714
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	51.049	51.220
2.01.06	Provisões	2.548	2.752
2.01.06.02	Outras Provisões	2.548	2.752
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.548	2.752
2.02	Passivo Não Circulante	437.305	405.386
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	252.162	255.067
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	252.162	255.067
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	252.162	255.067
2.02.02	Outras Obrigações	154.496	116.865
2.02.02.02	Outros	154.496	116.865
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	2.944	0
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	62.138	48.199
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	4.204	3.188
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	60.086	43.015
2.02.02.02.06	Outros passivos	890	346
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	7.281	7.989
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	16.953	14.128
2.02.03	Tributos Diferidos	9.423	12.996
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.423	12.996
2.02.04	Provisões	21.224	20.458
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.420	8.741
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	9.420	8.741
2.02.04.02	Outras Provisões	11.804	11.717
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.804	11.717
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.051.986	1.041.998

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	37.662	38.427
2.03.04.01	Reserva Legal	4.740	4.740
2.03.04.10	Reserva de Lucros	32.922	33.687
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	54.831	44.078

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	239.305	245.573
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-175.775	-192.352
3.03	Resultado Bruto	63.530	53.221
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-46.000	-47.685
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.997	-14.741
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.469	-26.787
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.147	-6.677
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.613	520
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.530	5.536
3.06	Resultado Financeiro	3.963	2.002
3.06.01	Receitas Financeiras	5.123	5.905
3.06.01.01	Receita Sobre Aplicação Financeira	4.495	5.268
3.06.01.02	Outras Receitas Financeiras	628	637
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.160	-3.903
3.06.02.01	Juros Sobre Empréstimos	-542	-2.050
3.06.02.02	Despesas Bancárias	-336	-196
3.06.02.03	Outras Despesas Financeiras	-282	-1.657
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.493	7.538
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.794	-5.484
3.08.01	Corrente	-4.899	-5.056
3.08.02	Diferido	-895	-428
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	15.699	2.054
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	15.699	2.054
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.235	1.065
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.464	989
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,10622	0,01007
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,10621	0,01007

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	15.699	2.054
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	15.699	2.054
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.235	1.065
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.464	989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-71.229	51.545
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	46.356	33.278
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	21.493	7.538
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.369	2.142
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-1.613	-520
6.01.01.04	Provisão para garantia de obra	888	1.359
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	4.906	55
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	182	19
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	868	494
6.01.01.08	Provisão para distrato	-2.564	1.537
6.01.01.09	Provisão (reversão) para demandas judiciais	679	-134
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	463	1.938
6.01.01.11	Encargos financeiros apropriados ao resultado	16.948	15.367
6.01.01.12	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	79	113
6.01.01.14	Outros resultado com investimentos	-6	0
6.01.01.16	Total Equity Return Swap	0	1.295
6.01.01.19	Provisão PLR	1.664	2.075
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-117.585	18.267
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-46.918	-24.757
6.01.02.02	(Aumento) redução em imóveis a comercializar	-88.746	148.812
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros ativos	-3.185	-31.527
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	15	-935
6.01.02.05	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-750	-1.789
6.01.02.06	Aumento (redução) em fornecedores	-35.768	-19.694
6.01.02.07	Aumento (redução) em obrigações tributárias e trabalhistas	1.503	5.027
6.01.02.08	Aumento (redução) em adiantamento de clientes	47.133	-30.638
6.01.02.09	Aumento (redução) em conta corrente de consorciados	32.885	-6.654
6.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	-391	5.154
6.01.02.11	Pagamento de garantia de obra	-1.005	-421
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	0	-1
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-16.652	-18.616
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.706	-5.694
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	8.676	1.669
6.02.01	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	16	-492
6.02.03	Aquisição do imobilizado e intangível	356	2.161
6.02.06	Dividendos recebidos de investidas	13	0
6.02.08	Aquisição/venda de investimentos	10.953	0
6.02.10	Aplicação em caixa restrito e valores mobiliários	-2.662	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-25.514	-63.619
6.03.01	Amortização de empréstimos	-119.746	-92.953
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	117.403	28.954
6.03.04	Repasse para terceiros (SCPs)	-4.050	-1.272
6.03.06	Amortização arrendamento mercantil	-928	-821
6.03.08	Dividendos recebidos de não controladas	0	49

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.03.09	Dividendos pagos	-15.001	0
6.03.10	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-1.451	-100
6.03.11	Partes relacionadas - Ativo e passivo	2.923	2.936
6.03.12	Dividendos pagos aos não controladores	-4.664	-1.412
6.03.13	Aporte SPCs	0	1.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-88.067	-10.405
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	236.730	181.704
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	148.663	171.299

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	4.740	33.687	0	0	997.920	44.078	1.041.998
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	4.740	33.687	0	0	997.920	44.078	1.041.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-12.000	0	0	-12.000	-4.664	-16.664
5.04.06	Dividendos	0	0	-12.000	0	0	-12.000	-4.664	-16.664
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.235	0	11.235	15.417	26.652
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.235	0	11.235	4.464	15.699
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	10.953	10.953
5.05.02.06	Compra/Venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	10.953	10.953
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	21.687	11.235	0	997.155	54.831	1.051.986

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	239.310	247.339
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	238.234	245.617
7.01.02	Outras Receitas	1.076	1.722
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-185.481	-200.702
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-158.827	-178.567
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-26.654	-22.135
7.03	Valor Adicionado Bruto	53.829	46.637
7.04	Retenções	-6.778	-6.290
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.778	-6.290
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	47.051	40.347
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.455	948
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.613	520
7.06.02	Receitas Financeiras	5.122	5.901
7.06.03	Outros	-3.280	-5.473
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	50.506	41.295
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	50.506	41.295
7.08.01	Pessoal	9.638	14.088
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.417	7.025
7.08.01.02	Benefícios	1.915	1.996
7.08.01.03	F.G.T.S.	460	656
7.08.01.04	Outros	3.846	4.411
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.155	2.336
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	1.664	2.075
7.08.01.04.04	Outras despesas com pessoal	27	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.682	7.628
7.08.02.01	Federais	7.515	7.365
7.08.02.03	Municipais	167	263
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.487	17.525
7.08.03.01	Juros	17.487	17.525
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.699	2.054
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.235	1.065
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.464	989

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados

1T25

Comentário do Desempenho

Destaques 1T25

LANÇAMENTO 1T25

R\$ 291,3 MILHÕES

+35% vs. 1T24

VENDAS LÍQUIDAS
R\$ 324,5 MILHÕES

+31% de aumento vs 1T24

VSO

14,5%

+3,9pp
vs. 1T24

41,2%

+9,7pp
vs. 1T24

1T25

UDM

APENAS 33 UNIDADES DE ESTOQUE PRONTO,
TOTALIZANDO 2% DO ESTOQUE TOTAL!

R\$ 239,3 MILHÕES

RECEITA
LÍQUIDA 1T25

RECUPERAÇÃO
DE MARGEM

33,6% no 1T25

Margem bruta ajustada

+5.7 p.p.
vs. 1T24

LUCRO LÍQUIDO

R\$ 11,2 MILHÕES

ROE UDM de 5,7% no 1T25

São Paulo, 08 de maio de 2025 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) (“Mitre” ou “Companhia”), construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje os resultados do primeiro trimestre de 2025 (1T25). A Companhia realiza declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia. As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar esses resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

A recuperação operacional segue guiando nossas ações, e os resultados do 1T25 comprovam os avanços e a eficiência que buscamos. Iniciamos o ano com um desempenho operacional robusto e volume recorde de vendas, que resultou no melhor primeiro trimestre da história da Companhia - com R\$ 324,4 milhões em vendas líquidas e um crescimento de 31,5% em relação ao 1T24, atingindo uma VSO de 14,5%, representando um aumento de 3,9 p.p. em relação ao 1T24.

A queima de caixa do trimestre foi de R\$ 80,8 milhões, entretanto os dividendos pagos e aquisições de terrenos totalizaram, dentro deste montante, R\$ 72,6 milhões, resultando em uma queima de caixa operacional de apenas R\$ 8,2 milhões.

Reiteramos a nossa expectativa de geração de caixa no ano, visto que teremos aproximadamente R\$ 500,0 milhões para serem repassados, e que deverão contribuir para manter a alavancagem em níveis inferiores ao de 2024.

Além disso, possuímos uma carteira extremamente saudável e que apresenta um

LTV de apenas 38,4%, refletindo um indicador de distrato sobre o total da carteira de apenas 1,6%, sendo este mais um indicativo da qualidade da venda e de nossos produtos.

Nossa receita líquida alcançou R\$ 239,3 milhões no trimestre e o lucro bruto, por sua vez, totalizou R\$ 63,5 milhões no 1T25, um aumento de 19,4% em relação ao 1T24. Como reflexo direto dessa performance, nossa margem bruta atingiu 26,5% e a margem bruta ajustada 33,6%, crescimento de 4,8 p.p e 5,7 p.p. desde o 1T24, respectivamente. A expectativa é que esse indicador se mantenha em níveis similares ao longo do ano, marcando a retomada aos patamares históricos da Companhia.

Gostaríamos de ressaltar que mantemos o compromisso de redução do nosso G&A através do aumento de eficiência e produtividade. Como resultado de nossos esforços este indicador atingiu R\$ 23,5 milhões no 1T25, representando uma queda de 12,4% em relação ao mesmo período de 2024, dito isso, acreditamos ser possível manter, ao longo dos próximos trimestres, uma redução similar em termos percentuais.

Encerramos o primeiro trimestre com um lucro líquido de R\$11,2 milhões, margem líquida de 4,7% representando um crescimento de 4,3p.p em relação ao 1T24 e alinhados com nossa

política de distribuição de dividendos, anunciamos ao mercado o pagamento no valor de R\$ 15,0 milhões, a serem realizados em 3 parcelas mensais, sendo a primeira programada para julho deste ano – que somarão R\$ 42,0 milhões pagos em 2025 e um *dividend yield* de 15,4% em 12 meses.

Por fim, ressaltamos que continuamos focados na melhora contínua operacional e em maximizar o retorno de nossos acionistas.

Muito Obrigado!

Fabricio Mitre
CEO



Comentário do Desempenho

Principais Indicadores

Destaques	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	530	154	244,2%	345	53,6%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	310.441	229.360	35,4%	900.544	-65,5%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$ Mil)	291.349	215.254	35,4%	845.161	-65,5%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	14,5%	10,5%	4,0 p.p.	16,1%	-1,6 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	41,2%	31,4%	9,8 p.p.	39,1%	2,1 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	493	313	57,3%	477	3,2%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	324.460	246.809	31,5%	377.115	-14,0%
Entregas (Unidades)	207	1.228	-83,1%	217	-4,6%
Estoques EoP (Final do Período)	1.534	2.198	-30,2%	1.501	2,2%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	1.904.243	2.048.580	-7,0%	1.951.257	-2,4%

Destaques Financeiros	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Receita Operacional Líquida	239.305	245.573	-2,6%	351.887	-32,0%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	63.530	53.221	19,4%	87.759	-27,6%
Margem Bruta (%)	26,5%	21,7%	4,9p.p.	24,9%	1,61p.p.
Lucro Bruto Ajustado (R\$ Mil)	80.478	68.588	17,3%	106.759	-24,6%
Margem Bruta Ajustada (%)	33,6%	27,9%	5,7p.p.	30,3%	3,3p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	11.235	1.065	954,9%	18.720	-40,0%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	11.235	2.360	376,1%	18.614	-39,6%



Comentário do Desempenho

A wide-angle photograph of a modern rooftop terrace at sunset. The terrace is furnished with contemporary outdoor furniture, including several armchairs, a sofa, and coffee tables. Lush tropical plants, including palm trees and large-leafed shrubs, are scattered throughout the space. In the background, a dense urban skyline is visible under a sky with soft orange and pink hues. The overall atmosphere is serene and sophisticated.

LANÇAMENTOS

Comentário do Desempenho

Lançamento



1T25

**35,5%**
VGVR\$291MM
530 UnidadesRecém
LançadoConfira o
produto!

R\$ 105 MILHÕES VENDIDOS NO PRIMEIRO FINAL DE SEMANA!

Marcando nosso quarto lançamento na região, o empreendimento conta com **530 unidades** e **VGV total de R\$291,3 milhões**, com apartamentos que variam entre 26m² e 64m². Com assinatura de profissionais renomados, o Haus Mitre Station Brooklin combina sofisticação, design moderno e excelente localização no coração do Brooklin, proporcionando praticidade e qualidade de vida.

Além disso, o empreendimento conta com 8 parceiros, fornecendo desde equipamentos de academia de última geração, lanchonete com operação 24hrs, e um espaço dedicado aos pets, reforçando nossa estratégia de produtos



Av. Roque Petroni Júnior, 130 Brooklin



50,0% do VGV total vendido até o momento

Haus Mitre Station Brooklin



Comentário do Desempenho

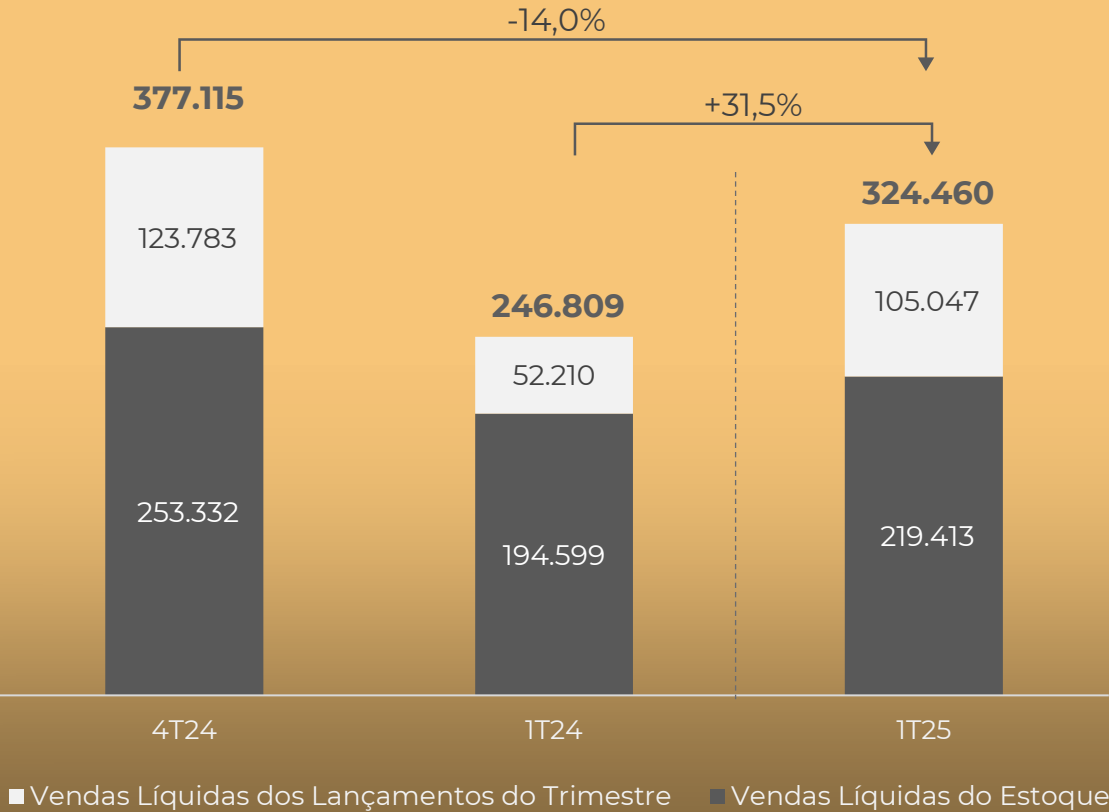


VENDAS

Comentário do Desempenho

Performance de Vendas

VSO  **14,5% TRI**
41,2% UDM



Haus Mitre Jardins – 04/2024

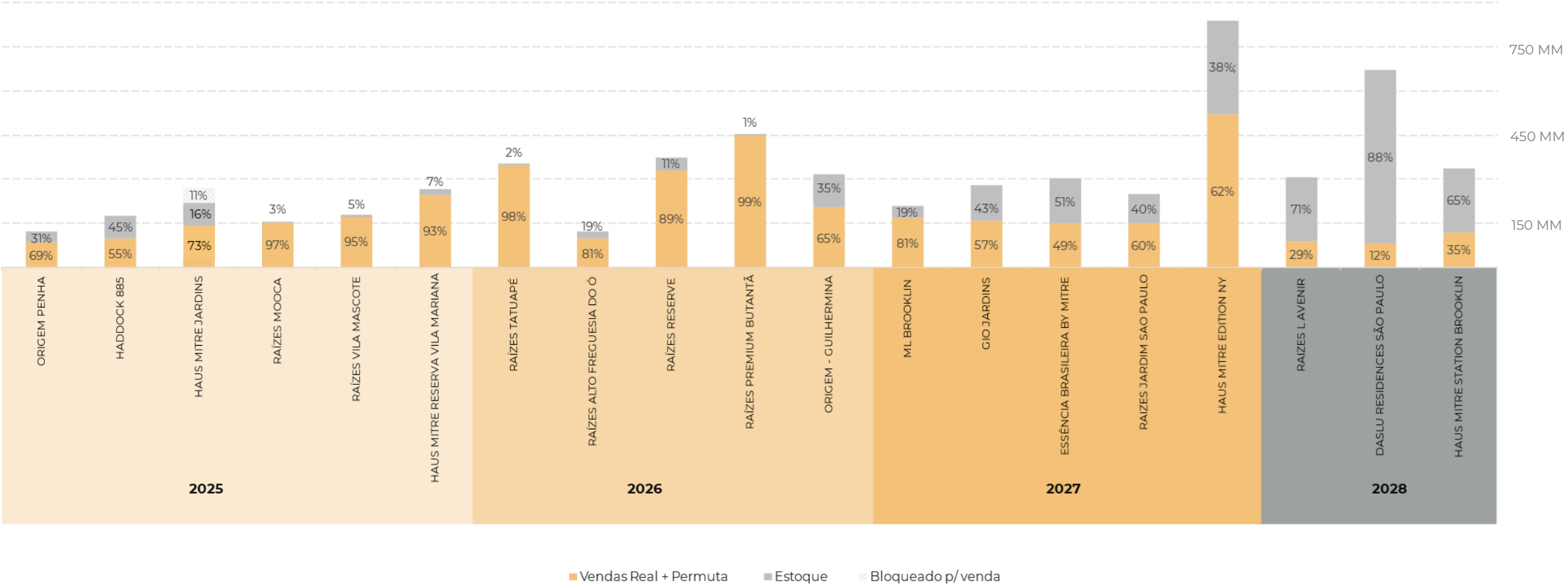
Vendas Brutas (R\$ Mil)	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Vendas Brutas	339.965	285.167	19,2%	400.905	-15,2%
Distratos Totais	(15.505)	(38.358)	-59,6%	(23.790)	-34,8%
Vendas Líquidas	324.460	246.809	31,5%	377.115	-14,0%

O primeiro trimestre de 2025 encerrou com R\$340,0 milhões em vendas brutas, alcançando **R\$324,5 milhões de vendas líquidas**, um **crescimento de 31,5%** em relação ao 1T24. Os **distratos** totalizaram R\$ 15,5 milhões, representando uma **redução de 8,9 p.p.**, na relação distratos sobre venda bruta, em comparação com o mesmo período de 2024.

Mesmo com o lançamento do Haus Mitre Station Brooklin, observou-se um aumento absoluto nas **vendas de estoque** quando em comparação com o primeiro trimestre de 2024, contribuindo para o **baixo nível de estoque pronto** da Companhia.

Comentário do Desempenho

Performance de Vendas



Nota: O VGV dos empreendimentos referem-se ao valor total, ou seja, com comissão e sem o ajuste a valor presente.

Comentário do Desempenho

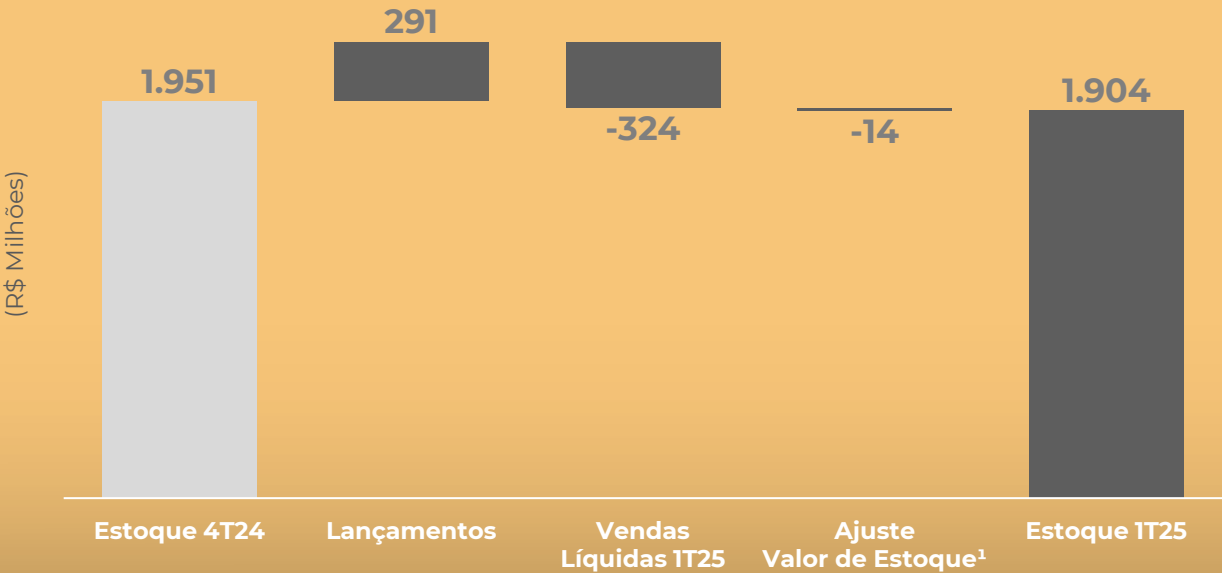


ESTOQUE

Comentário do Desempenho

Estoque 1T25

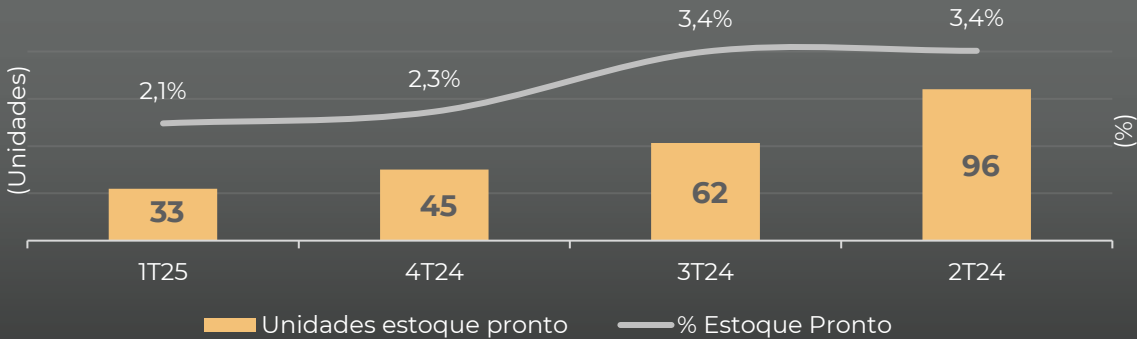
ESTOQUE PRONTO
de APENAS 2%



O estoque do primeiro trimestre fechou em **R\$ 1,9 bilhão**, espalhados em **1.534 unidades**, em linha com o fechamento anterior. Já as unidades prontas, **representaram apenas 2%** do estoque da Companhia, reflexo da liquidez e assertividade dos **produtos Mitre**. Vale destacar que a manutenção da VSO em níveis saudáveis tende a garantir que o estoque manterá seu ciclo já conhecido.



Estoque Pronto (Total & %)



¹ Ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas. Adicionalmente, o ajuste de lançamento considera a exclusão do VGV referente ao parceiro do projeto ML Brooklin, bem como está líquido de comissões.

Comentário do Desempenho



ENTREGAS

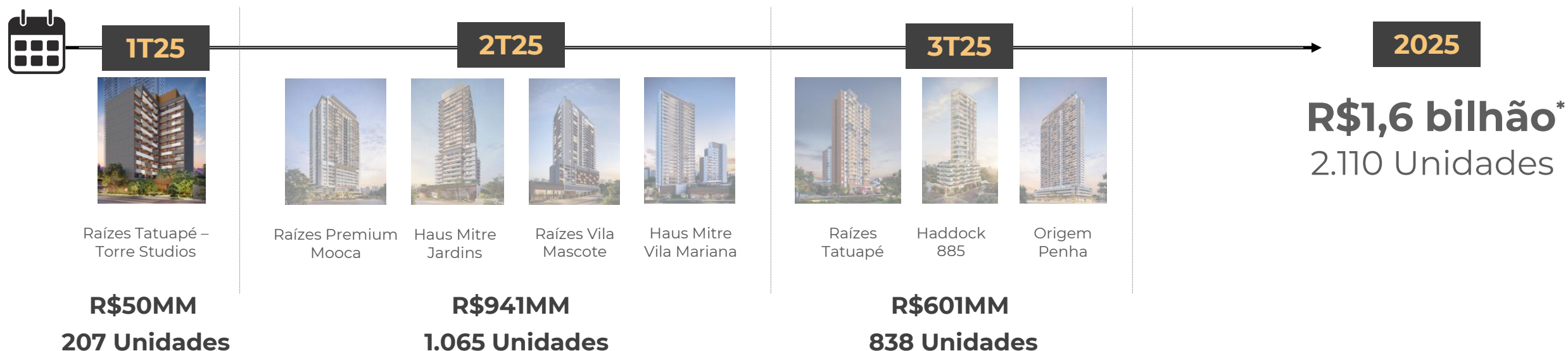
Comentário do Desempenho

Expectativa de Entregas 2025

207 UNIDADES ENTREGUES no 1T25

No primeiro trimestre do ano, realizamos a entrega da torre de *studios* do **Raízes Tatuapé**, que obteve **98% de aceite na 1ª vistoria**, a torre conta com um **VGV de R\$ 50MM e 207 unidades**.

No acumulado dos últimos 12 meses, entregamos **869 unidades** que somaram um VGV líquido de **R\$ 608 milhões**.



* Valores referem-se ao VGV total dos empreendimentos.

Comentário do Desempenho

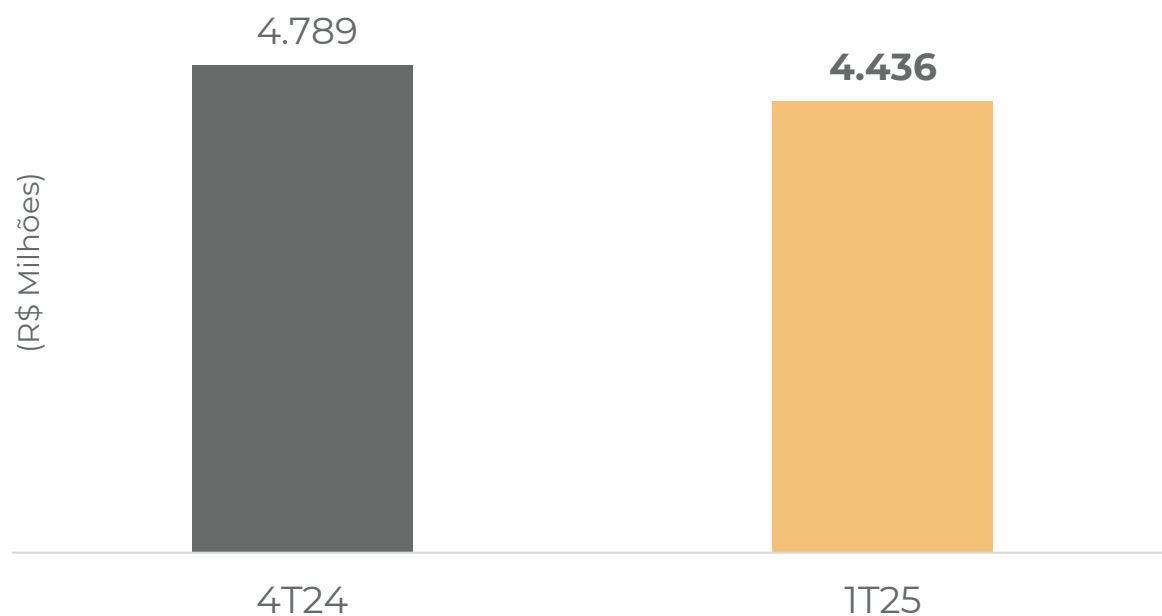


LANDBANK

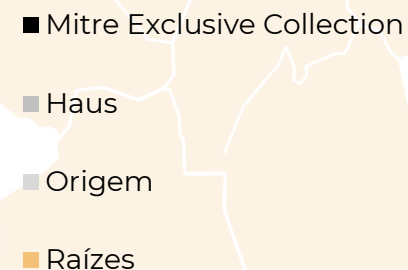
Comentário do Desempenho

Landbank

A Companhia encerrou o 1T25 com landbank de **R\$ 4,4 bilhões**, representando uma redução de 7,5% em relação ao encerramento de 2024. Essa queda decorre, em suma, do **lançamento realizado no trimestre**, em linha com o **planejamento estratégico** da Companhia. Seguimos mantendo um **estoque de terrenos equivalente** a aproximadamente **três anos de lançamentos**, assegurando um horizonte de desenvolvimento compatível com o ritmo operacional da Companhia.



Terrenos por Linha



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

Comentário do Desempenho

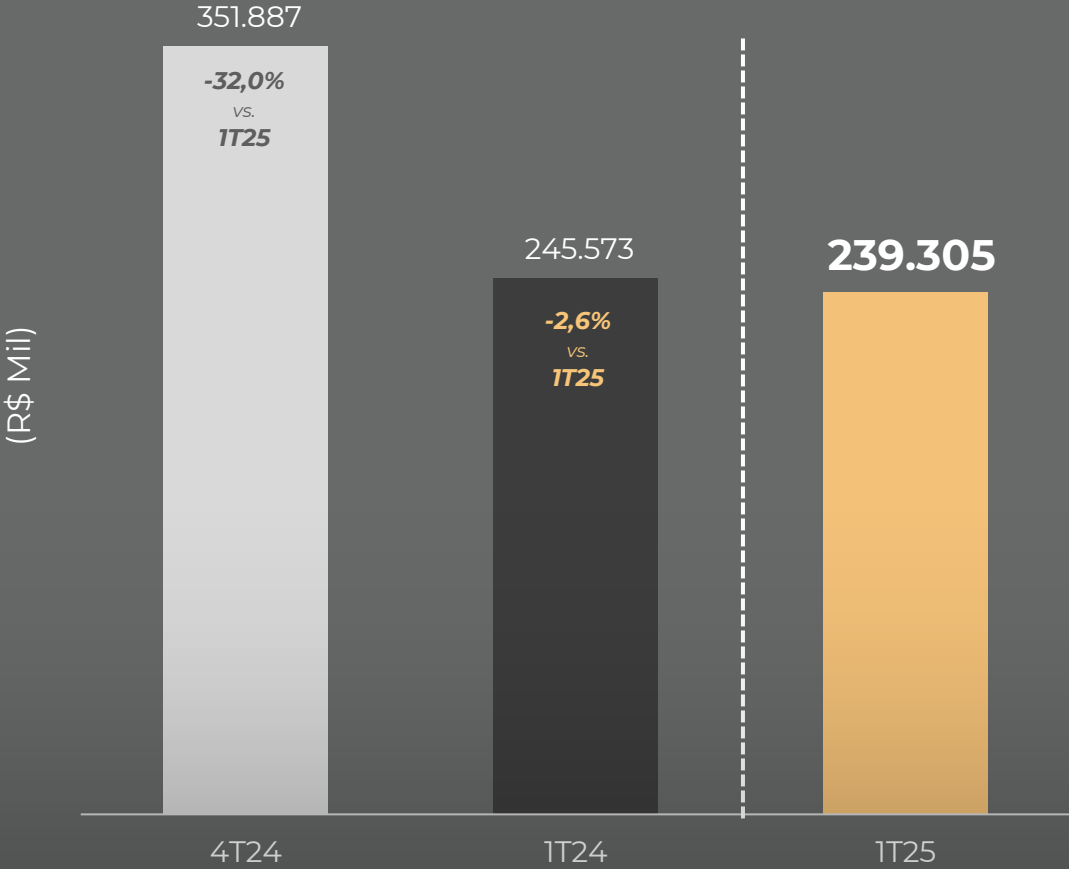
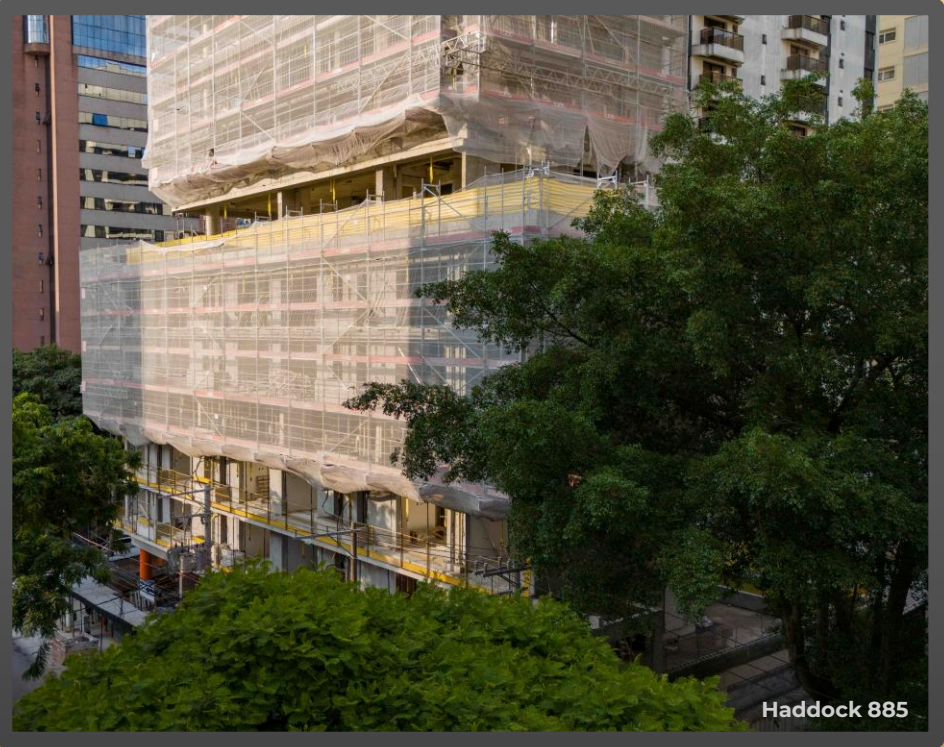
Desempenho Financeiro

DEMONSTRAÇÃO RESULTADO (R\$ Mil, Exceto %)	1T25	(% AV)	1T24	(% AV)	Var. %	4T24	(% AV)	Var. %
Receita Operacional Líquida	239.305	100,0%	245.573	100,0%	-2,6%	351.887	100,0%	-32,0%
Custo dos Imóveis vendidos	(175.775)	-73,5%	(192.352)	-78,3%	-8,6%	(264.128)	-75,1%	-33,5%
Lucro Bruto	63.530	26,5%	53.221	21,7%	19,4%	87.759	24,9%	-27,6%
Despesas Gerais e Administrativas	(23.469)	-9,8%	(26.787)	-10,9%	-12,4%	(31.052)	-8,8%	-24,4%
Despesas Comerciais	(20.997)	-8,8%	(14.741)	-6,0%	42,4%	(23.253)	-6,6%	-9,7%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(3.147)	-1,3%	(6.677)	-2,7%	-52,9%	(4.210)	-1,2%	-25,2%
Equivalência Patrimonial	1.613	0,7%	520	0,2%	210,2%	3.550	1,0%	-54,6%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	17.530	7,3%	5.536	2,3%	216,7%	32.794	9,3%	-46,5%
Despesas Financeiras	(1.160)	-0,5%	(3.903)	-1,6%	-70,3%	(3.509)	-1,0%	-66,9%
Receitas Financeiras	5.123	2,1%	5.905	2,4%	-13,2%	5.385	1,5%	-4,9%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	21.493	9,0%	7.538	3,1%	185,1%	34.670	9,9%	-38,0%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(5.794)	-2,4%	(5.484)	-2,2%	5,7%	(7.675)	-2,2%	-24,5%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício antes da participação de não controladores	15.699	6,6%	2.054	0,8%	664,3%	26.995	7,7%	-41,8%
Lucro líquido atribuído aos não controladores	4.464	1,9%	989	0,4%	351,4%	8.275	2,4%	-46,1%
Lucro Líquido	11.235	4,7%	1.065	0,4%	954,9%	18.720	5,3%	-40,0%

Comentário do Desempenho

Receita Líquida

No primeiro trimestre de 2025 a **receita líquida** alcançou **R\$ 239,3 milhões**, ficando 2,6% abaixo do mesmo período do ano anterior. Apesar do número ligeiramente inferior ao apresentado no 1T24, o **desempenho segue em linha** com o esperado pela Companhia neste início de ano.

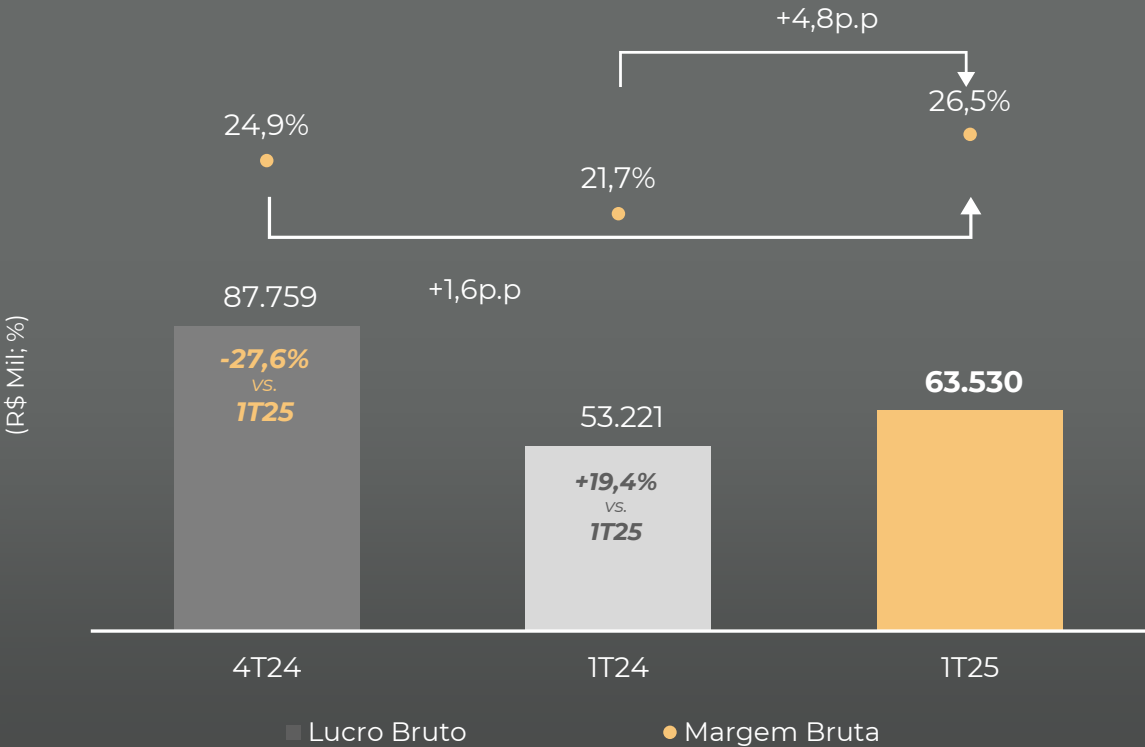


Comentário do Desempenho

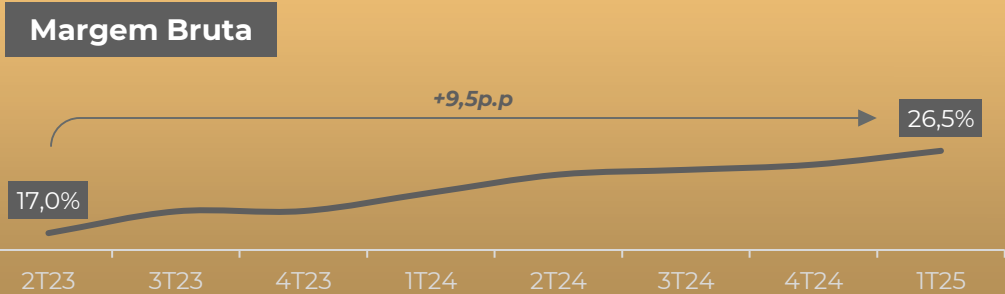
Resultado Bruto

O lucro bruto do trimestre fechou em **R\$63,5 milhões**, apresentando um crescimento de 19,4% em relação ao 1T24. Esse resultado aponta para uma **tendência crescente**, reforçando a **eficiência operacional** da Mitre.

R\$ Mil, Exceto %	1T25	1T24	Var. %	4T24	Var. %
Lucro Bruto	63.530	53.221	19,4%	87.759	-27,6%
Margem Bruta	26,5%	21,7%	4,8 p.p.	24,9%	1,6 p.p.



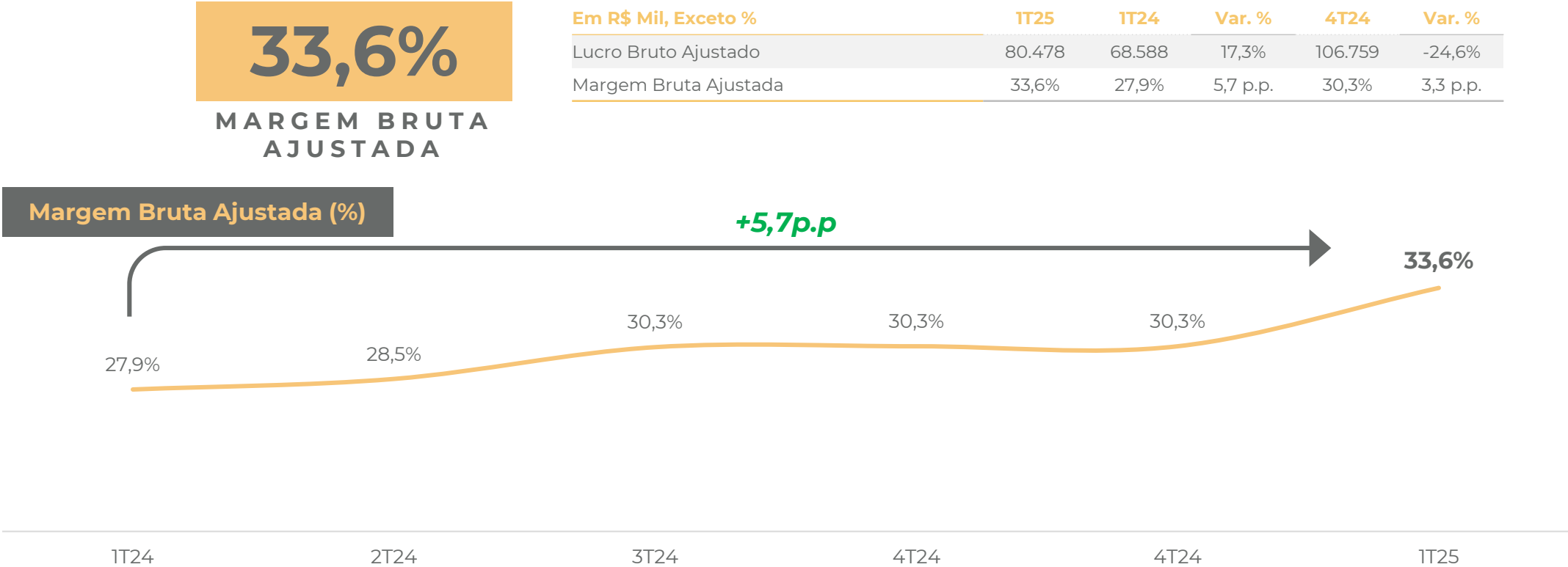
A **margem bruta** alcançou **26,5%**, crescendo **4,8p.p** vs 1T24 e **1,6p.p** quando comparado ao 4T24, totalizando uma **recuperação de 9,5p.p** em relação ao 2T23, no qual atingiu seu menor patamar. Importante ressaltar que a **retomada da margem** tem apresentado **performance dentro do previsto**, conforme previamente explicado pela companhia.



Comentário do Desempenho

Resultado Ajustado

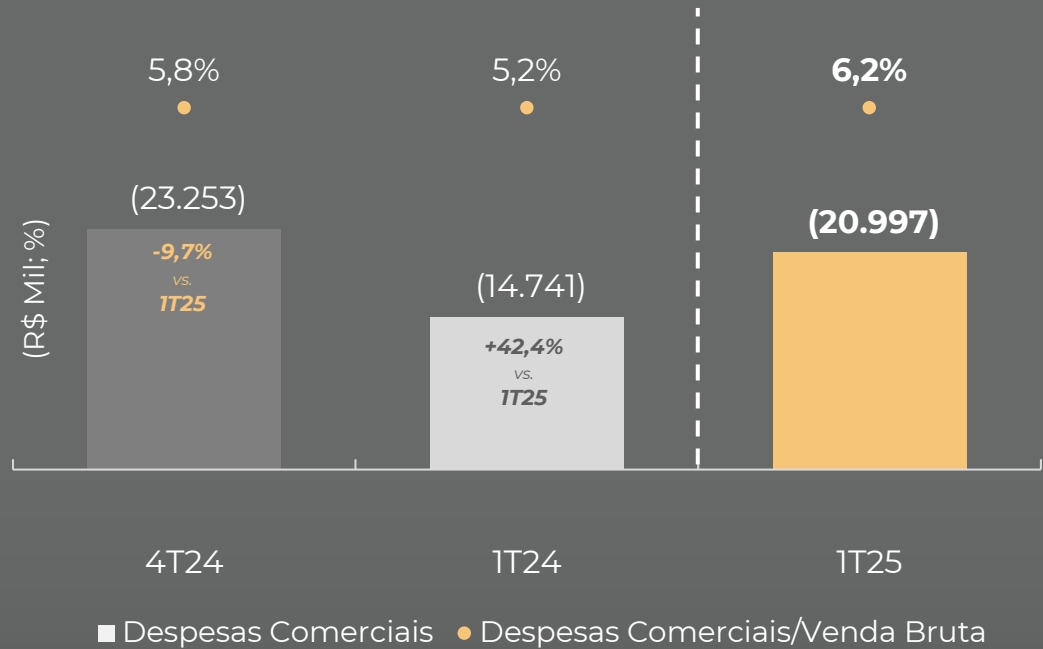
No 1T25, alcançamos **33,6% de Margem Bruta Ajustada**, representando um **crescimento de 5,7p.p.** em relação ao 1T24 e **+3,3p.p** em relação ao trimestre imediatamente anterior. Ao longo do ano, a Companhia espera que o indicador mantenha-se em **níveis similares** a este apresentado, marcando o retorno aos **patamares históricos** da Companhia.



Comentário do Desempenho

Despesas

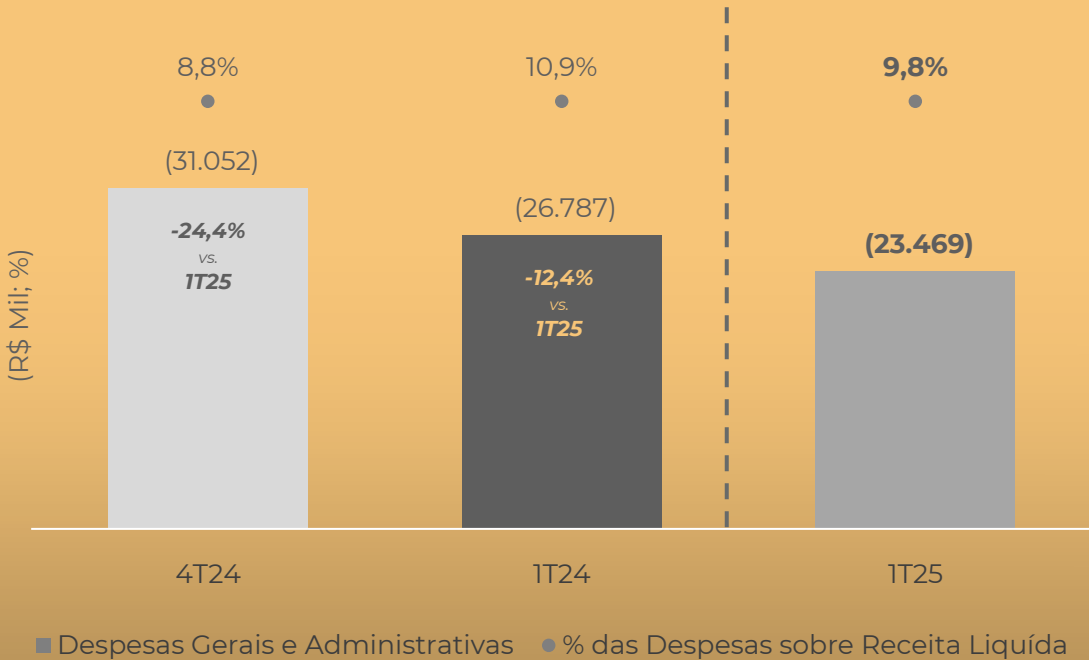
DESPESAS COMERCIAIS



As Despesas Comerciais no primeiro trimestre totalizaram **R\$21,0 milhões**, uma **queda de 9,7%** quando comparado ao trimestre anterior e um crescimento de 42,4% em relação ao 1T24. Na análise sobre vendas brutas, o indicador cresceu em 0,4p.p..

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

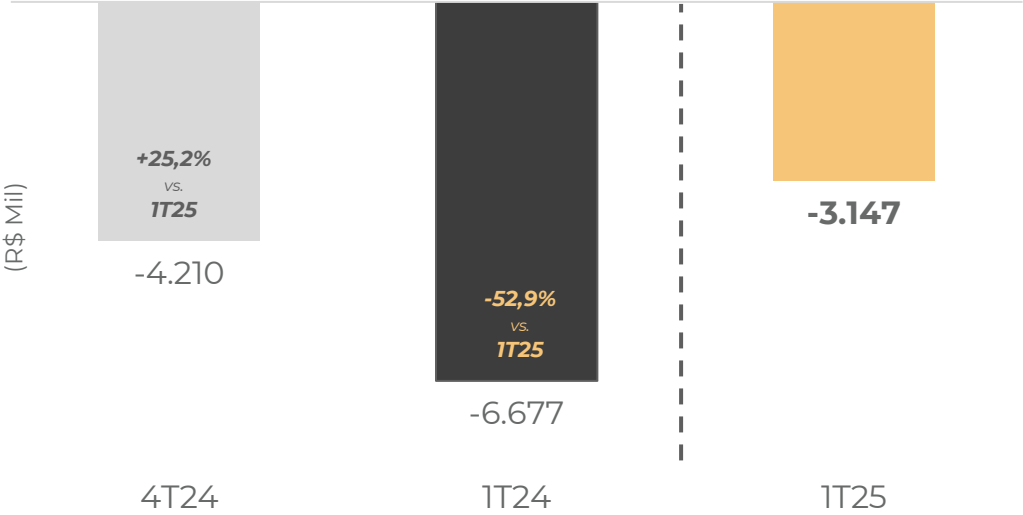
Gostaríamos de reiterar que mantemos o **compromisso** de **redução** do nosso G&A através do **aumento de eficiência** e **produtividade**. Como resultado de nossos esforços este indicador atingiu **R\$ 23,5 milhões** no 1T25, representando uma **queda de 12,4%** em relação ao mesmo período de 2024, dito isso, acreditamos ser possível manter, ao longo dos **próximos trimestres**, uma **redução similar em termos percentuais**.



Comentário do Desempenho

Outras despesas e resultado financeiro

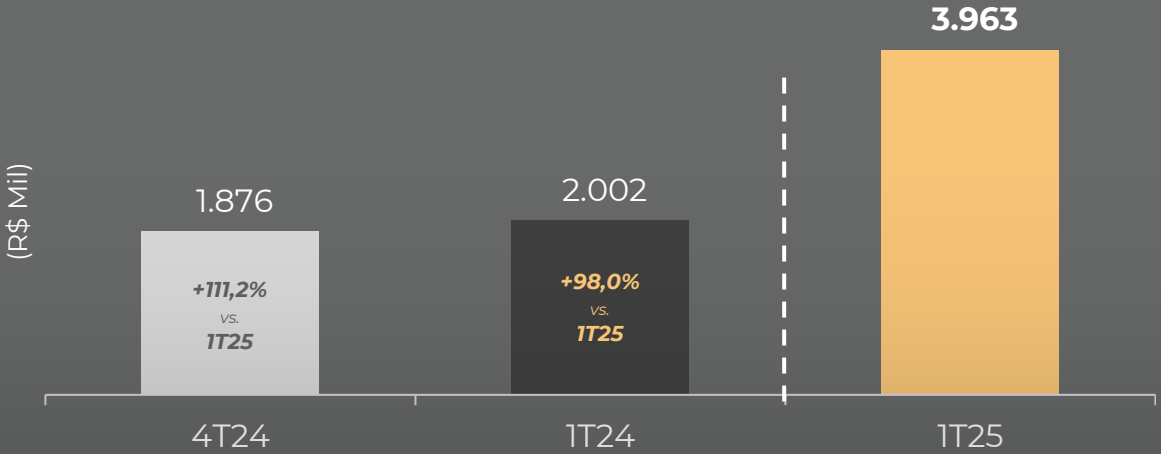
OUTRAS DESPESAS



As outras despesas e receitas operacionais seguem em linha com os trimestres anteriores, reduzindo ligeiramente em R\$ 3,1 milhões ante aos R\$ 6,7 milhões alcançados no 1T24.

RESULTADO FINANCEIRO

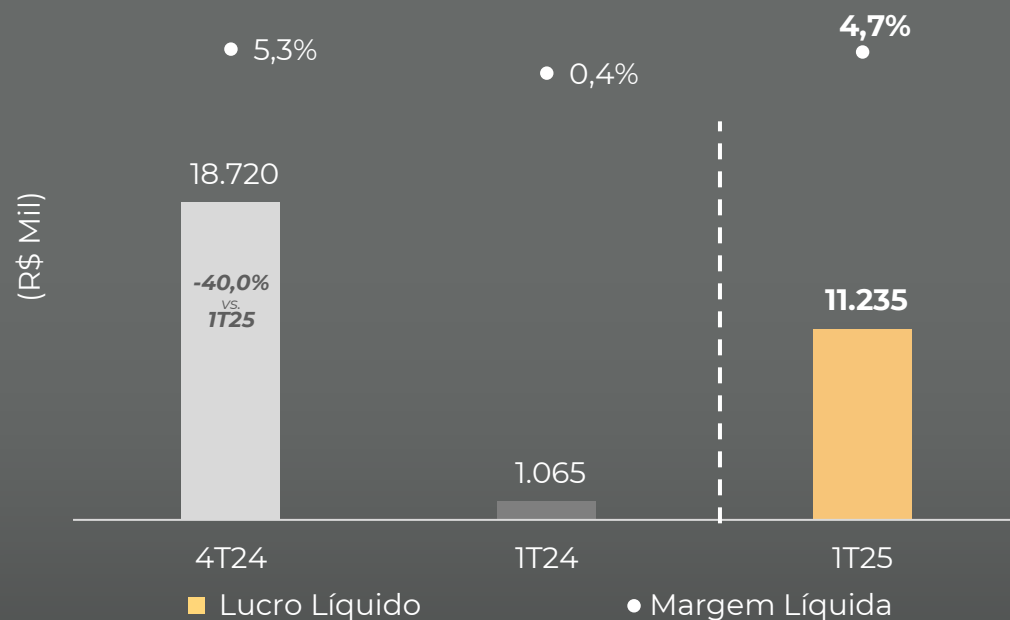
O resultado financeiro, por sua vez, encerrou o trimestre em **R\$ 3,9 milhões**, crescimento de 97% em relação ao 1T24, **impactado positivamente** pela receita de aplicações financeiras.



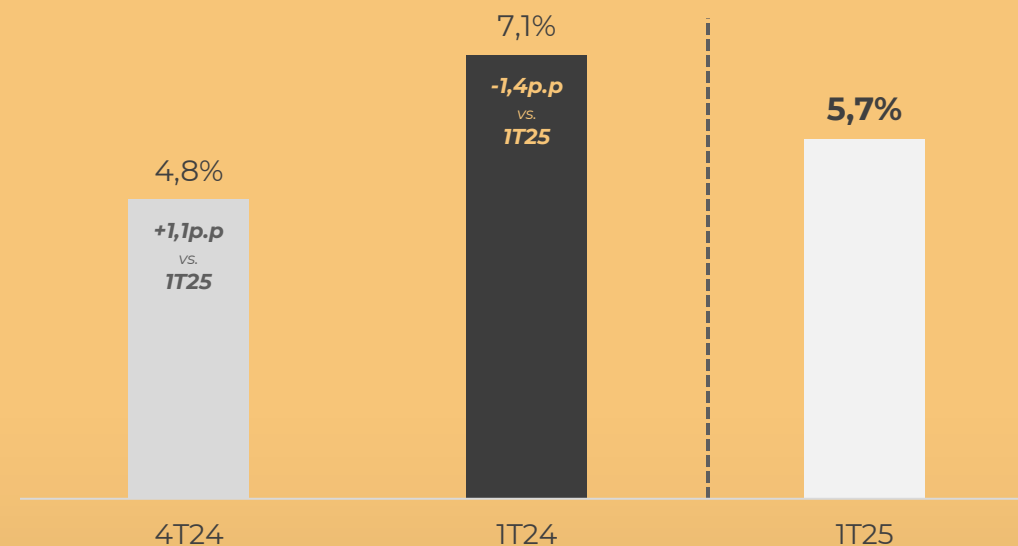
Comentário do Desempenho

Lucro Líquido, Margem Líquida e ROE

O **lucro líquido** da Companhia no 1T25 alcançou **R\$ 11,2 milhões**, desconsiderando a participação de não controladores, com uma margem líquida de **4,7%** no trimestre.



ROE UDM %



No 1T25, o **ROE** dos últimos 12 meses atingiu **5,7%**, um **crescimento de 0,9p.p.** frente o 4T24, decorrente das **melhorias operacionais**. Na comparação com o 1T24, a queda foi de 1,4 p.p.. Cabe aqui ressaltar o impacto positivo da venda de participação do Haus Edition NY no 2T23, impactando o resultado UDM do ROE 1T24.

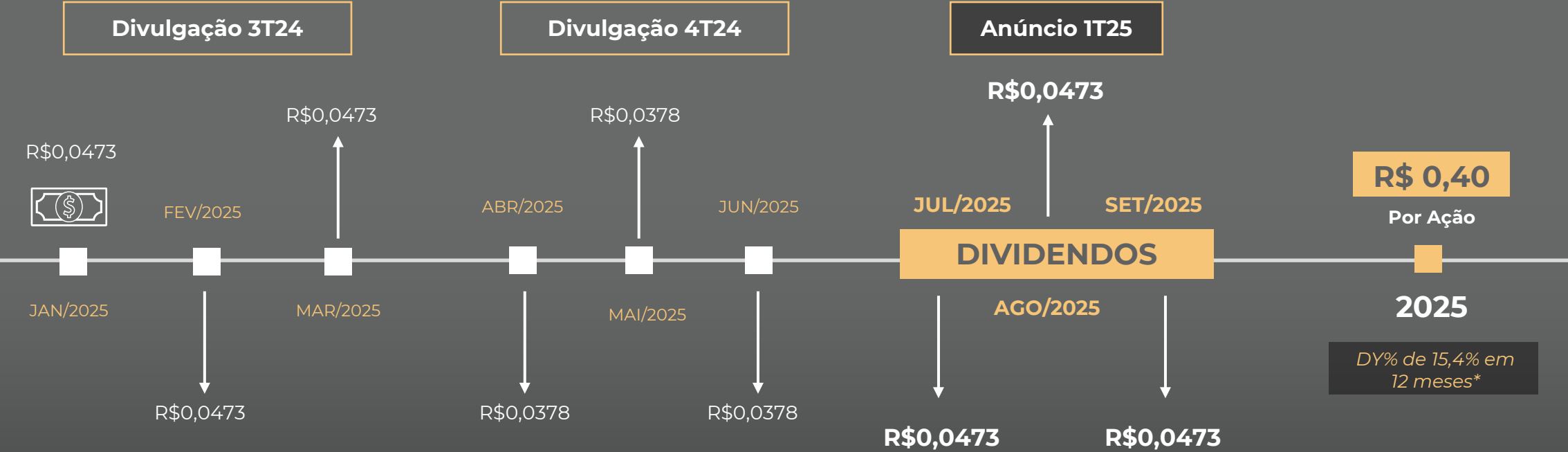
Comentário do Desempenho

Dividendos

Encerramos o trimestre com o anúncio da distribuição de **R\$ 15 milhões em dividendos**, totalizando **R\$ 0,14181068802/ação**, o pagamento será efetuado em de **3 parcelas** consecutivas a partir de Jul/2025, **equivalente a R\$ 0,04727022934/ação**, totalizando **R\$ 0,40 por ação em 2025**. Desde o IPO, o montante distribuído ultrapassa os **R\$243,3 milhões**, totalizando R\$ 2,30 por ação.

R\$42,0MM 2025
a serem distribuídos em

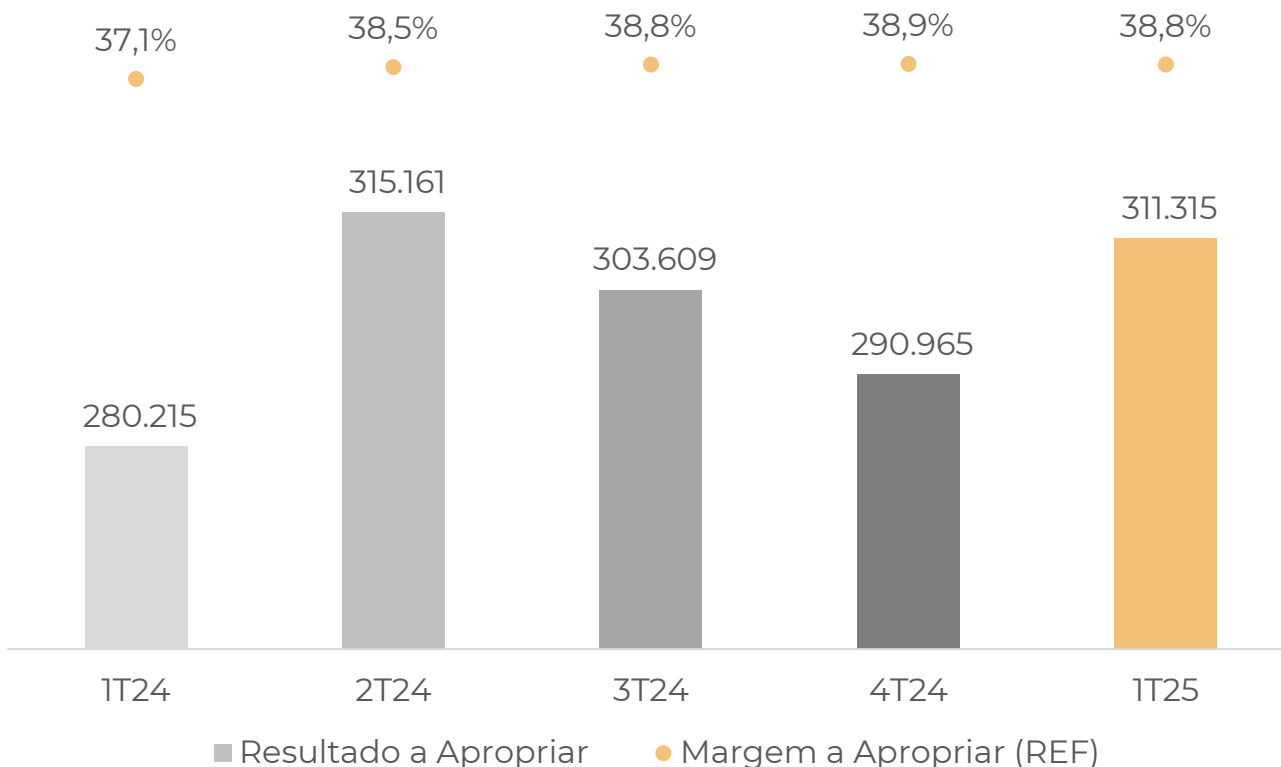
R\$243,3MM
distribuídos desde o IPO



* Dividend Yield considera preço da ação em 23/09/2024, contemplando dividendos distribuídos entre 02/10/2024 e 03/09/2025.

Comentário do Desempenho

Resultado a Apropriar



R\$311MM

Resultado a Apropriar

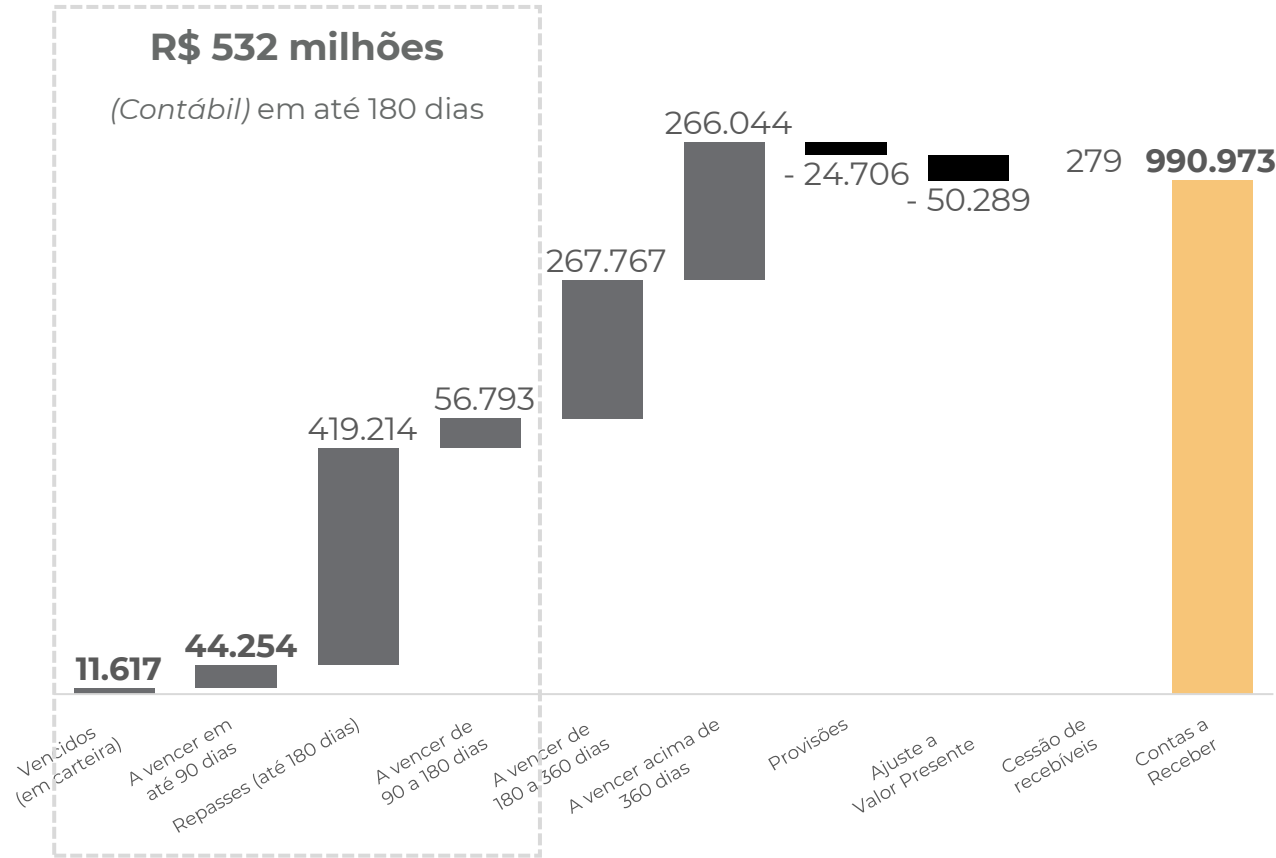
38,8% Margem REF

Atingimos **38,8%** de margem a apropriar, mantendo a consistência dos resultados anteriores e representando um crescimento de 1,7 p.p. na comparação com o 1T24. O resultado a apropriar auferido, por sua vez, foi de R\$ 311,3 milhões no trimestre.

Tal desempenho foi impulsionado pela contribuição dos diversos empreendimentos Mitre, que compõem um portfólio robusto e têm sustentado vendas saudáveis, em linha com as expectativas de cada segmento.

Comentário do Desempenho

Recebíveis



R\$991,0MM

Recebíveis Contábeis

R\$ 2,1bi

Recebíveis Caixa

Fechamos o ano com **R\$ 991,0 milhões** em contas a receber, que deste montante, **R\$419,2 milhões** estão em processo de repasse.

Encerramos o trimestre com **apenas 0,2% de inadimplência** em nossa carteira, tal indicador reflete a **solidez da nossa base de clientes** e tem permitido a manutenção da nossa **taxa de sucesso de repasse** que permanece em **98%**.

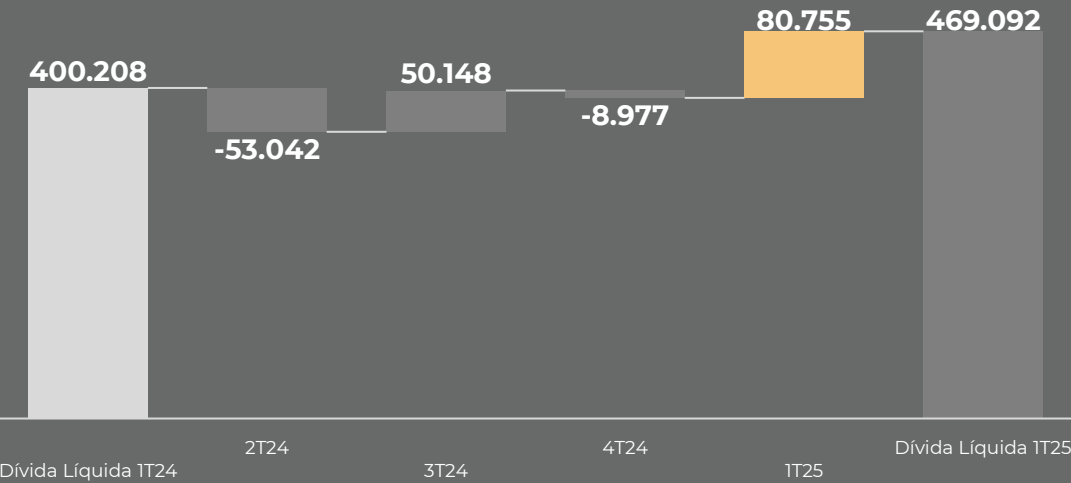
Comentário do Desempenho



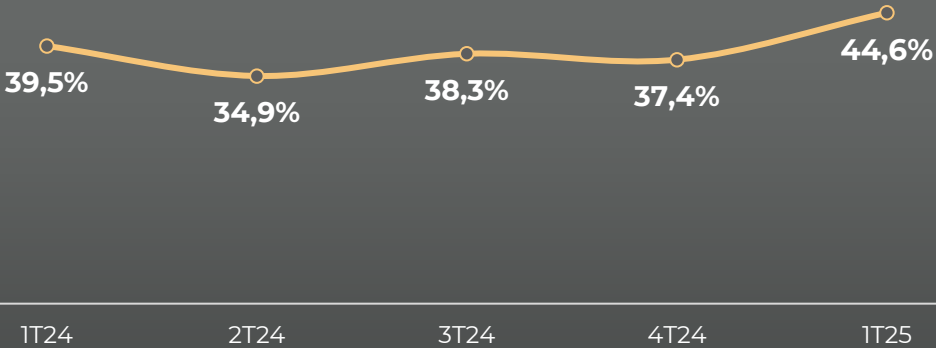
ENDIVIDAMENTO

Comentário do Desempenho

Endividamento 1T25



ALAVANCAGEM



POSIÇÃO DE CAIXA

A queima de caixa do trimestre foi de R\$ 80,8 milhões, entretanto os **dividendos pagos** e **aquisições de terrenos** totalizaram, dentro deste montante, **R\$ 72,6 milhões**, resultando em uma **queima de caixa operacional** de apenas **R\$ 8,2 milhões**.

Reiteramos a nossa **expectativa de geração de caixa no ano**, visto que teremos aproximadamente **R\$ 500,0 milhões para serem repassados**, e que deverão contribuir para manter a **alavancagem em níveis inferiores ao de 2024**.

Além disso, possuímos uma **carteira extremamente saudável** e que apresenta um **LTV de apenas 38,4%**, refletindo um indicador de **distrato sobre o total da carteira de apenas 1,6%**, sendo este mais um indicativo da **qualidade da venda** e de **nossos produtos**.

Comentário do Desempenho



ANEXOS

Comentário do Desempenho

Performance de Vendas

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamentos	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VG lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VG)
Haus Mitre Station Brooklin	Lançamento	Haus	mar/25	530	305	42,5%	291.349	35,5%
Daslu Residences São Paulo	Em Obras	MEC	dez/24	117	105	10,3%	580.770	12,2%
Raízes L'avenir	Em Obras	Raízes	out/24	228	153	32,9%	264.391	29,4%
Gio Jardins - Studios	Em Obras	MEC	jun/24	68	7	89,7%	50.223	84,3%
Haus Mitre Edition NY - SOHO	Em Obras	Haus	abr/24	321	39	87,9%	154.683	77,3%
Raízes Jardim São Paulo	Em Obras	Raízes	mar/24	154	61	60,4%	215.254	59,7%
Haus Mitre Edition NY	Em Obras	Haus	out/23	181	82	54,7%	619.765	57,7%
Essência Brasileira	Em Obras	Haus	set/23	200	55	72,5%	284.877	48,9%
GIO Jardins	Em Obras	MEC	jul/23	32	14	56,3%	206.827	49,4%
ML Brooklin	Em Obras	Haus	abr/23	137	13	90,5%	97.646	81,1%
Origem - Guilhermina	Em Obras	Origem	mar/23	845	368	56,4%	296.998	64,5%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	5	99,2%	454.081	98,9%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	ago/22	541	39	92,8%	371.739	88,9%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	40	39,4%	176.027	55,4%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	98	70,9%	120.737	69,2%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	45	80,3%	120.519	81,0%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	9	98,6%	353.942	97,9%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	8	96,9%	156.558	97,1%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	9	96,9%	264.605	92,9%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	11	96,4%	179.935	95,4%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	41	80,7%	339.888	76,0%
Haus Mitre Aclimação	Entregue	Haus	ago/21	119	2	98,3%	102.217	97,8%
Haus Mitre Vila Clementino	Entregue	Haus	ago/21	217	0	100,0%	187.958	100,0%
Haus Mitre Residences 370	Entregue	Haus	jun/21	237	1	99,6%	87.136	99,6%
Haus Mitre Campo Belo	Entregue	Haus	mai/21	178	3	98,3%	129.394	95,7%
Haus Mitre Santa Cruz	Entregue	Haus	mar/21	158	2	98,7%	118.623	96,5%
Haus Mitre Ibirapuera	Entregue	Haus	nov/20	159	0	100,0%	109.508	100,0%
Raízes VM	Entregue	Raízes	nov/20	227	2	99,1%	101.905	99,2%
Haus Mitre Residences	Entregue	Haus	nov/20	203	1	99,5%	70.862	94,6%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Entregue	Haus	nov/20	341	0	100,0%	181.474	100,0%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Entregue	Raízes	set/20	282	2	99,3%	122.139	99,5%
Haus Mitre Perdizes	Entregue	Haus	ago/20	235	2	99,1%	180.390	99,5%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Entregue	Raízes	jul/20	256	8	96,9%	119.717	97,4%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	2	99,3%	108.480	98,0%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	1	99,6%	172.339	99,7%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	0	100,0%	98.430	100,0%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,0%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				11.026	1.540	86,0%	8.106.167	74,8%

Comentário do Desempenho**Relacionamento com os auditores independentes**

Informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o período de 31 de março de 2025 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Declaração da diretoria

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de março de 2025.

Comentário do Desempenho

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Cagali | *VP Operações*
Thais Alonso | *DRI*

Thaís Camilio
Pedro Alvarenga Rangel
Henrique Pimentel

E-mail: ri@mitrerealty.com.br
Tel.: +55 (11) 4810-0582
Website: <https://ri.mitrerealty.com.br>



Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2025

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

1. Contexto operacional

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

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o CPC21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR., contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as políticas contábeis materiais adotadas, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2025

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 08 de maio de 2025.

No trimestre findo em 31 de março de 2025, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis com efeito relevante sobre as operações da Companhia.

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

Todas as informações relevantes próprias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Companhia em sua gestão, conforme OCPC 07.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeirasa) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa	37	33	205	421
Conta corrente bancária	687	5.981	13.629	18.203
Aplicações financeiras (i)	37.400	88.823	134.829	218.106
	38.124	94.837	148.663	236.730

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), com liquidez imediata, a serem utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 105% do CDI em 31 de março de 2025 (entre 100% e 107,20% do CDI em 31 de dezembro de 2024). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Aplicações financeiras	6.522	3.860	7.547	4.901
Não circulante	6.522	3.860	7.547	4.901

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em CDBs, com taxas de 100% a 102,5% do CDI (variando entre 100% a 108,04% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de março de 2025 e dezembro de 2024, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$7.547 (R\$4.901 em 31 de dezembro de 2024) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo com o prazo final do contrato.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Empreendimentos concluídos	19.253	49.528
Empreendimentos em construção	1.044.730	967.739
Outras contas a receber	1.706	1.505
Ajuste a valor presente	(50.289)	(45.383)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(486)	(304)
Provisão para distratos	(24.220)	(28.926)
	990.694	944.159
Cessão de recebíveis	279	283
Total (a)	990.973	944.442
Circulante	756.974	621.338
Não circulante	233.999	323.104

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de três meses findo em 31 de março de 2025, 99,99% estava garantido (99,99% em 31 de dezembro de 2024).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de março de 2025 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,27% a.a. (6,88% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro 2024, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/03/2025			31/12/2024		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.094	-	1.094	1.026	-	1.026
Vencidos de 181 a 360 dias	560	-	560	256	-	256
Vencidos de 121 a 180 dias	1.149	-	1.149	494	-	494
Vencidos de 91 a 120 dias	802	-	802	552	-	552
Vencidos de 61 a 90 dias	1.121	-	1.121	1.629	-	1.629
Vencidos de 31 a 60 dias	863	-	863	1.007	-	1.007
Vencidos de 0 a 30 dias	6.028	-	6.028	22.365	-	22.365
	11.617	-	11.617	27.329	-	27.329
A vencer de 0 a 30 dias	20.027	419.214	439.241	11.397	441.704	453.101
A vencer de 31 a 60 dias	12.434	-	12.434	11.191	-	11.191
A vencer de 61 a 90 dias	11.793	-	11.793	11.237	-	11.237
A vencer de 91 a 120 dias	37.398	-	37.398	19.581	-	19.581
A vencer de 121 a 181 dias	19.395	-	19.395	25.994	-	25.994
A vencer de 181 a 360 dias	267.767	-	267.767	105.546	-	105.546
A vencer acima 360 dias	266.044	-	266.044	364.793	-	364.793
	634.858	419.214	1.054.072	549.739	441.704	991.443
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(486)	-	(486)	(304)	-	(304)
Ajuste a valor presente	(50.289)	-	(50.289)	(45.383)	-	(45.383)
Provisão para distratos	(9.771)	(14.449)	(24.220)	(18.360)	(10.566)	(28.926)
Cessão de recebíveis	279	-	279	283	-	283
	586.208	404.765	990.973	513.304	431.138	944.442

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 31 de março de 2025 eram Haus Mitre Vila Clementino, Origem Penha, Haus Mitre Platô Ipiranga, Haus Mitre Santa Cruz, Raízes Tucuruvi Jacarandá, Raízes VM, Haus Mitre Perdizes, Haus Mitre Ibirapuera, Haus Mitre Jardins, Haus Mitre Residences, Haus Mitre Reserva Vila Mariana, Haus Mitre Residences 370, Raízes Tatuapé, Haus Mitre Aclimação, Raízes Mooca, Raízes Freguesia do Ó, Haus Mitre Jardins Studios e Raízes Vila Mascote. (Em 31 de dezembro de 2024 eram Haus Mitre Platô Ipiranga, Haus Mitre Santa Cruz, Raízes Tucuruvi Jacarandá, Raízes VM, Haus Mitre Perdizes, Haus Mitre Ibirapuera, Haus Mitre Residences, Haus Mitre Residences 370, Raízes Freguesia do Ó, Haus Mitre Aclimação, Haus Mitre Vila Clementino, Haus Mitre Jardins, Haus Mitre Jardins Studios, Haus Mitre Reserva Vila Mariana, Raízes Tatuapé, Raízes Mooca e Raízes Vila Mascote).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoRepasse bancário

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

Cessão de recebíveis

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

Descrição	31/03/2025	31/12/2024
Cessão de recebíveis	279	283

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito, provisão para distratos e ajuste a valor presente tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(304)	(278)
Reversão (Provisão), líquida	(182)	(26)
Saldo final	(486)	(304)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(28.926)	(26.970)
Provisão, líquida	4.706	(825)
Efeito de venda/compra de controladas	-	(1.131)
Saldo final	(24.220)	(28.926)

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(45.383)	(34.297)
Provisão, líquida	(4.906)	(11.086)
Saldo final	(50.289)	(45.383)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Terrenos (i)	258.344	179.491
Imóveis em construção (ii)	504.464	527.944
Imóveis concluídos	19.041	21.543
Provisão para distratos	19.437	21.420
Adiantamentos a fornecedores	26.569	17.642
Adiantamento para aquisição de terreno	8.078	10.690
Encargos financeiros capitalizados (iii)	34.343	31.267
	870.276	809.997
Circulante	827.259	779.923
Não circulante	43.017	30.074

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

5. Imóveis a comercializar—Continuação

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de abril de 2026 foram classificados no ativo não circulante.
- (ii) O montante é composto por custo de terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção, estoque de material não aplicados. Esses valores são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

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

A movimentação da provisão para distratos no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo 31 de dezembro 2024 é como segue:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	21.420	21.436
Provisão, líquida	(1.983)	(1.159)
Efeito de venda de controladas (i)	-	1.143
Saldo final	19.437	21.420

(i) A movimentação é decorrendo dos saldos iniciais de balanço das empresas vendidas no exercício, conforme divulgação na nota explicativa nº7.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo 31 de dezembro 2024 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	31.267	32.723
Atualização terrenos a pagar	241	833
Outros custos	168	5.336
Encargos financeiros capitalizados	18.031	59.547
Custo de captação capitalizados	757	2.109
Atualização - permuta financeira	827	(3.643)
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(16.948)	(65.522)
Efeito vendas de controladas	-	(116)
Total	34.343	31.267

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

6. Partes relacionadas

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

Ativo

	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	7	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	10	9
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	-	391
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	723	394
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	261	282
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	173	111
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	779	751
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	115	-
Mitre Engenharia Ltda.	63	3.578
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	725	647
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	263	469
Mitre H Empreendimentos Ltda.	17.957	17.903
Mitre L Empreendimentos Ltda.	13	-
Mitre M Empreendimentos Ltda.	1.291	1.291
Mitre N Empreendimentos Ltda.	-	221
Mitre O Empreendimentos Ltda.	116	116
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	103	-
Mitre R Empreendimentos Ltda.	9	8
Mitre S Empreendimentos Ltda.	316	-
Mitre V Empreendimentos Ltda.	-	125
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.788	2.788
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	86.862	57.380
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	-	1.256
Mitre Centro Empresarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	4
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	35	35
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	35.589	33.952
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.567	1.530
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	28.552	41.694
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	35	35

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo—Continuação

MTR-13 Administração de Bens Ltda.	225	188
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	3.274	2.756
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	8.791	8.014
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	30.960	14.931
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	-	2.152
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	17.498	15.528
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	85	19
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	289	139
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	22.053	16.428
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	65.702	64.405
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	20.715	18.308
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	37	36
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	45	45
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	4.234	4.133
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	443	443
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.767	2.767
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	28.628	25.987
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	394	394
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	113	113
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	10	10
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	21.978	20.678
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	18.682	16.419
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	10.051	11.353
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	79.195	72.351
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	4	4
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	28.363	29.138
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	52.823	48.462
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	18.118	18.114
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	156	156
Mitre Vila Mariana Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	6
Mitre T Administração de Bens Ltda.	254	127
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	15.098	15.098
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	-	995
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Participações Ltda.	177	168
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135	130
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda.	8	373
28 de Setembro SPE Ltda.	8	439
MVP Participações Ltda.	8.424	6.860
Total	638.093	582.637

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

6. Partes relacionadas—ContinuaçãoAtivo—ContinuaçãoDividendos a receber

Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda
MTR-16 Administração de Bens Ltda.
MTR-45 Administração de Bens Ltda.
Total dividendos a receber

Total partes relacionadas

Controladora	
31/03/2025	31/12/2024
40.163	33.663
3.270	2.779
4.287	4.270
47.720	40.712
685.813	623.349

Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
MTR-45 Administração de Bens Ltda.
Total

Consolidado	
31/03/2025	31/12/2024
15.098	15.098
18.118	18.114
33.216	33.212

Dividendos a receber

MTR-45 Administração de Bens Ltda.
Total dividendos a receber

Total partes relacionadas

4.287	4.270
4.287	4.270
37.503	37.482

Passivo

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

Daslu Partners
Passivo circulante

Controladora	
31/03/2025	31/12/2024
1	-
1	-

Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Passivo circulante

Consolidado	
31/03/2025	31/12/2024
2.944	-
2.944	-

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

6. Partes relacionadas—ContinuaçãoPassivo--ContinuaçãoRemuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 25 de abril de 2025, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2025 em até R\$17.140 (R\$16.767 em 2024).

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2025, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.155 (R\$2.336 em 31 de março de 2024), conforme Nota Explicativa nº 17.

Plano de opções de ações

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

Garantias prestadas por partes relacionadas

A Controladora é avalista nos financiamentos tomados pelas suas controladas para financiamento à produção, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8. A Companhia não concedeu nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Participação em controladas				
Controladas	478.748	492.853	-	-
Controladas em conjunto	7.329	5.735	7.329	5.735
Coligadas	28.859	28.847	28.859	28.847
	514.936	527.435	36.188	34.582
Encargos financeiros	27.458	24.601	-	-
Obras de arte	258	258	258	258
	27.716	24.859	258	258
Total	542.652	552.294	36.446	34.840

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2025

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

7. Investimentos--Continuação

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

Investida	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Ltda.	100%	100%	11.566	56.903	5.576	32.668	5.990	24.235	(245)	6.956	5.990	24.235	6.956
Mitre Michigan Empreendimentos E Participacoes Ltda.	65%	65%	236.731	217.663	163.007	143.672	73.724	73.991	9.733	46.499	47.921	48.094	6.326
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.	75%	75%	6.503	6.481	280	303	6.223	6.178	44	187	4.667	4.633	33
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimento E Partic. Ltda	100%	100%	3.189	3.412	665	648	2.524	2.764	23	322	2.524	2.764	23
Mitre D Empreendimentos Ltda.*	18%	18%	16.492	16.588	1.281	1.427	15.212	15.161	25	1.865	2.738	2.729	5
Mitre H Empreendimentos Ltda.	100%	100%	64.515	58.988	55.212	51.931	9.304	7.057	2.247	6.716	9.304	7.057	2.247
MJF Construcoes Ltda.	100%	100%	1.470	1.623	5.926	8.835	(4.456)	(7.212)	(1.094)	(4.200)	(4.456)	(7.212)	(1.094)
Mitre Ipiranha Empreendimentos Spe Ltda.	100%	100%	3.860	10.380	1.803	8.306	2.057	2.074	(17)	(54)	2.057	2.074	(17)
Mitre Q Administração De Bens Ltda.	100%	100%	5.069	7.355	721	918	4.348	6.437	(26)	(2.661)	4.348	6.437	(26)
Mitre Perdizes Spe Ltda..	100%	100%	4.428	5.426	7.475	8.863	(3.047)	(3.437)	390	(10.282)	(3.047)	(3.437)	390
Mitre N Administração De Bens Ltda.	100%	100%	82.722	87.772	39.271	43.548	43.451	44.224	(773)	18.916	43.451	44.224	(773)
Mitre V Administracao De Bens Ltda.	100%	100%	3.217	3.599	636	945	2.581	2.654	(73)	327	2.581	2.654	(73)
Mitre W Administração De Bens Ltda.	100%	100%	74.959	92.651	47.859	58.557	27.099	34.094	4.205	23.622	27.099	34.094	4.205
MTR-06 - Administração De Bens Ltda.	90%	90%	156.918	168.573	57.930	64.939	98.988	103.634	5.353	33.266	89.089	93.271	4.818
MTR-10 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	47.471	55.397	39.160	41.195	8.311	14.202	(691)	8.850	8.311	14.202	(691)
MTR-03 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	100.889	97.830	98.877	95.791	2.012	2.039	(28)	(374)	2.012	2.039	(28)
MTR-01 Administração De Bens Ltda.	100%	100%	4.015	6.815	1.091	3.862	2.923	2.953	(29)	(740)	2.923	2.953	(29)
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	60.803	63.591	9.577	17.037	51.226	46.554	4.673	28.657	51.226	46.554	4.673
MTR-11 Administração De Bens Ltda.	100%	100%	198.992	190.537	139.536	142.183	59.455	48.354	11.101	35.377	59.455	48.354	11.101
MTR-16 - Administração De Bens Ltda.	75%	75%	53.232	50.330	25.790	24.597	27.442	25.733	2.363	3.705	20.582	19.300	1.772
MTR-18 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	65.780	73.004	51.937	57.252	13.843	15.752	(1.909)	13.469	13.843	15.752	(1.909)
MTR-19 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	14.253	13.839	19.457	17.326	(5.205)	(3.487)	(1.718)	(2.535)	(5.205)	(3.487)	(1.718)
MTR-24 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	108.610	96.722	95.424	88.573	13.186	8.148	5.038	10.552	13.186	8.148	5.038
MTR-25 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	45.966	46.397	52.248	50.649	(6.282)	(4.252)	(2.029)	(4.206)	(6.282)	(4.252)	(2.029)
MTR-32 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	77.206	68.049	57.834	54.757	19.372	13.292	6.080	2.492	19.372	13.292	6.080
MTR-38 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	66.599	20.681	62.879	20.776	3.720	(95)	3.815	(56)	3.720	(95)	3.815
MTR-40 - Administração De Bens Ltda.	65%	100%	84.124	23.403	52.871	23.439	31.253	(36)	(40)	(18)	20.314	(36)	(26)
MTR-41 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	104.175	99.779	96.849	93.081	7.326	6.698	628	257	7.326	6.698	628
MTR-43 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	84.263	84.093	82.155	82.911	2.108	1.182	926	2.843	2.108	1.182	926
MTR-44 - Administração De Bens Ltda.	100%	100%	108.157	110.235	113.693	111.424	(5.536)	(1.189)	(4.346)	(1.159)	(5.536)	(1.189)	(4.346)
MVP Participações Ltda.	100%	100%	6.079	6.682	11.718	10.685	(5.412)	(3.843)	(1.569)	(3.338)	(5.412)	(3.843)	(1.569)
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda.	100%	100%	6.242	7.494	472	917	5.770	6.577	146	5	5.770	6.577	146
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*	50%	50%	74.961	65.633	44.042	54.164	14.658	11.470	3.189	10.610	7.329	5.735	1.595
Outros investimentos			248.050	246.262	146.728	109.195	101.325	137.070	(941)	1.517	28.843	55.761	(1.015)
			2.231.506	2.164.187	1.589.980	1.525.374	625.493	638.976	44.451	227.387	478.151	495.262	38.233
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	36.784	32.173	-
Resultados de equivalencia de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(974)	(3.298)
Total em investimentos			2.231.506	2.164.187	1.589.980	1.525.374	625.493	638.976	44.451	227.387	514.935	527.435	37.259

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

7. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de março de 2025 e de 31 de dezembro de 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo em 1º de janeiro	552.294	451.755	34.840	30.128
Venda de participação em investimentos	(10.947)	(181.684)	-	-
Compra de participação em investimentos	-	19.448	-	-
Integralização	37.447	202.562	-	-
(-) Redução de capital	(20.407)	-	-	-
(-) Dividendos	(61.437)	(140.859)	(13)	(4.722)
Encargos financeiros capitalizados	9.977	28.941	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultado	(7.119)	(27.879)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	4.611	19.772	-	-
Equivalência patrimonial	37.256	176.950	1.613	9.444
Resultado de SCPs	977	3.298	-	-
Outros resultados com investimentos	-	(10)	6	(10)
Saldo final	542.652	552.294	36.446	34.840

d) Informações sobre as aquisições e vendas de participações societárias

Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho/Perda gerado na venda
MTR-39 Empreendimentos Ltda. (d.1)	2024	100%	90.001	89.100	(901)
MTR-16 Administração de Bens Ltda.(d.3)	2024	25%	6.433	20.000	13.567
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.(d.4)	2024	100%	32.695	34.226	1.531
MTR-05 Administração de Bens Ltda. (d.7)	2024	100%	52.555	51.750	(805)
Total com aquisição de investimento em 2024			181.684	195.076	13.392
MTR-40 Empreendimentos Ltda. (d.8)	2025	35%	10.947	10.947	-
Total com vendas de investimento em 2025			10.947	10.947	-

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

7. Investimentos--Continuação

d) Informações sobre as aquisições e vendas de participações societárias--Continuação**Aquisições**

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Ganho gerado (Perda gerada) na aquisição
Brito Peixoto SPE Ltda.(d.2)	2024	100%	6.367	7.992	(1.625)
Mitre Ministro de Godoi SPE Ltda.(d.5)	2024	100%	6.572	16.493	(9.921)
28 de Setembro SPE Ltda.(d.6)	2024	100%	6.509	5.957	552
Total com aquisição de investimento em 2024			19.448	30.442	(10.994)

- (d.1) Em janeiro de 2024, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE MTR-39 Administração de Bens Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$ 89.100. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a Tactical Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Responsabilidade Ltda.de Classe Única Fechada, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Chabad com lançamento realizado em novembro de 2024.
- (d.2) Ao longo do ano de 2020 a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Raízes Freguesia, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – MTR Raízes Freguesia do Ó Empreendimentos SPE Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Brito Peixoto SPE Ltda. Em janeiro de 2024 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Brito Peixoto SPE Ltda.(terrenista) pelo valor de R\$7.992. A aquisição gerou uma perda de R\$ 1.625 registrado no resultado da Companhia.
- (d.3) Em maio de 2024, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a XPCE RE Jardim São Paulo Participações Ltda., cedendo 25% de sua participação das quotas da SPE MTR-16 Administração de Bens Ltda, pelo montante de R\$20.000.
- (d.4) Em junho de 2024, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$ 34.266. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XPCE RE José dos Reis Participações Ltda, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial José dos Reis com lançamento realizado em setembro de 2024.
- (d.5) Ao longo do ano de 2020 a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre Perdizes, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Perdizes SPE Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Ministro de Godoi SPE Ltda. Em junho de 2024 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Ministro de Godoi SPE Ltda.(terrenista) pelo valor de R\$16.493. A aquisição gerou uma perda de R\$ 9.921 registrado no resultado da Companhia.
- (d.6) Ao longo do ano de 2020 a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre Platô Ipiranga, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – 28 de Setembro SPE Ltda. Em junho de 2024 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE 28 de Setembro SPE Ltda.(terrenista) pelo valor de R\$5.957. A aquisição gerou um ganho de R\$ 552 registrado no resultado da Companhia.
- (d.7) Em dezembro de 2024, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE MTR-05 Administração de Bens Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$ 51.750. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a Maxi Renda - FII, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Roque V com lançamento realizado em março de 2025.
- (d.8) Em janeiro de 2025, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., cedendo 35% de sua participação das quotas da SPE MTR-40 Administração de Bens Ltda, sem gerar perda de controle, pelo montante de R\$10.947. Tal montante foi totalmente recebido em fevereiro de 2025.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

7. Investimentos--Continuação**d) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias--Continuação**

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

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa líquido dos investimentos vendidos	-	(4.053)
Recebimento na venda de participação	10.947	195.076
Pagamento na compra de participação	-	(30.442)
Total do caixa líquido das aquisições	10.947	160.581

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	322.594	266.814
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	52.230	106.197	52.230	106.197
Custo de transação (b)	(1.963)	(1.859)	(1.963)	(1.859)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	279	283
	50.267	104.338	373.140	371.435
Não circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	27.282	84.598
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	230.000	175.000	230.000	175.000
Custo de transação (b)	(5.120)	(4.531)	(5.120)	(4.531)
Total	224.880	170.469	252.162	255.067
	275.147	274.807	625.302	626.502

a) Financiamentos à Produção destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros ou poupança, variando entre 8,4% a 10,6% acrescida de TR ou 2,7% a 2,8% acrescido da taxa de poupança. Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.

(b) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A emissão foi de 130.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$130.000, com vencimento da primeira parcela do principal em fevereiro de 2025, finalizando em 15 de março de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% ao ano; e

Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão foi de 150.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$150.000, com vencimento da primeira parcela do principal em setembro de 2025, finalizando em 15 de setembro de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,80% ao ano.

Emissão em 3 (três) séries de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão foi de 160.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$160.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2027, finalizando em 03 de dezembro de 2029. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,00% ao ano. Em dezembro de 2024, houve a liberação da primeira série no valor de R\$75.000. Em janeiro de 2025, houve a liberação da segunda série no valor de R\$55.000.

Cronograma de vencimentos não circulante

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos, classificados como não circulante, dos financiamentos existentes em 31 de março de 2025:

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

8. Empréstimos e financiamentos—ContinuaçãoCronograma de vencimentos não circulante (sem efeito de custos de transação)--Continuação

	Controladora	Consolidado	
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção
2026	25.000	25.000	15.540
2027	114.000	114.000	11.742
2028	16.714	16.714	-
2029	74.286	74.286	-
	230.000	230.000	27.282

Cláusulas restritivas (covenants)

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às cláusulas contratuais de *covenants*. As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam *covenants* financeiros, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida são:

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida;
- Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e expresso consentimento do agente financeiro e;
- Não ocorrer mudança ou transferência, a qualquer título e forma, do controle acionário ou da titularidade das cotas sociais do devedor, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados, que serão novamente medidas em 31 de dezembro de 2025.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

8. Empréstimos e financiamentos—ContinuaçãoCláusulas restritivas (covenants) – Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Os certificados de recebíveis Imobiliários possuem cláusulas restritivas (“covenants”) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada tendo por base as Demonstrações financeiras Consolidadas anuais da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados, que serão novamente medidas em 31 de dezembro de 2025. Referidas cláusulas estão a seguir listadas:

(a) I)

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

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

II)

$$\frac{(\text{Contas a Receber} + \text{Estoque a Valor de Mercado} + \text{Terrenos e Adiantamentos de Terreno} + \text{Receitas a Apropriar})}{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa} + \text{Obrigações pela Compra dos imóveis} + \text{Custo Orçado a Apropriar})} > 1,30x \text{ ou } < 0,00x.$$

(b) I)

$$\frac{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Obrigações pela Compra dos Imóveis}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,50$$

**Deverá ser considerado apenas a dívida corporativa*

(c) I)

$$\frac{(\text{Dívida Corporativa - Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Contas a pagar por aquisição de terrenos}}{\text{Patrimônio Líquido}} < \text{ou} = 0,50.$$

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

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

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	31/03/2025	31/12/2024
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	1.397.239	1.320.445

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	274.807	276.801	626.502	656.667
(+) Liberação	55.000	75.000	117.403	338.110
(-) Custo de captação	(1.451)	(3.988)	(1.451)	(3.988)
(+) Amortização do custo de captação	757	2.109	757	2.109
(-) Amortização principal	(55.000)	(75.000)	(119.746)	(364.282)
(+) Juros incorridos	9.683	34.922	18.494	67.637
(-) Juros pagos	(8.649)	(35.037)	(16.652)	(69.714)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	(5)	(37)
	275.147	274.807	625.302	626.502

A Companhia possuía o montante de R\$ 989.699 de financiamento consolidado e contratado em 31 de março de 2025 (R\$ 1.042.597 em 31 de dezembro de 2024), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de março de 2025 era de R\$ 522.087 (R\$ 590.129 em 31 de dezembro de 2024). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social	18.618	17.811
PIS, COFINS e ISS	20.127	19.258
Provisão para distrato	(944)	(1.128)
Total	37.801	35.941
Circulante	28.378	22.945
Não circulante	9.423	12.996

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado	
	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.899)	(5.056)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(807)	(478)
Provisão para distratos	(88)	50
Total	(5.794)	(5.484)

c) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

	Consolidado	
	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024
Receita de vendas	695	2.000
Receita serviços	1.196	1.526
Receita Locação	62	-
Receita financeira	3.409	2.415
Total receita	5.362	5.941
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	3.868	3.065
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	3.895	3.144
CSLL - 9,00%	(351)	(282)
IRPJ - 15,00%	(580)	(460)
Adicional IRPJ - 10,00%	(293)	(218)
Receita de vendas RET	191.423	213.313
IRPJ e CSLL RET	(3.675)	(4.096)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(4.899)	(5.056)
Alíquota efetiva	2%	2%

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/03/2025	Particip. do sócio participante 31/12/2024	Controladora		Consolidado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
SCP - Dráusio	0,97%	0,97%	554	554	554	554
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	1.842	4.973
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	1.861	1.872	1.861	1.872
SCP - Butantã	7,80%	7,80%	6.501	6.184	6.501	6.184
SCP – Santana	5,24%	3%	3.899	4.130	3.899	4.130
Total			12.815	12.740	14.657	17.713
Circulante			5.534	4.751	7.376	9.724
Não circulante			7.281	7.989	7.281	7.989

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

Ao final de 31 de março de 2025 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2026	7.281	7.281
Total	7.281	7.281

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	49.874	54.061
Antecipações de parcelas - serviços prestados	710	635
Permuta física de terrenos	118.897	96.217
Total	169.481	150.913
Circulante	107.343	102.714
Não circulante	62.138	48.199

O saldo de adiantamentos de clientes referente as permutas físicas e serviços prestados possuem a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Consolidado		
	Permuta física	Serviços prestados	Total
2026	10.106	446	10.552
2027	18.238	259	18.497
2028	25.936	-	25.936
2029	7.153	-	7.153
	61.433	705	62.138

Os adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo critério contábil de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

12. Contas correntes de consórcios

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Consórcio Vila Mascote	1.301	2.325
Consórcio José dos Reis	24.796	25.249
Consórcio Chabbad	55.113	55.410
Consórcio Roque V	34.659	-
Total	115.869	82.984
Circulante	55.783	39.969
Não circulante	60.086	43.015

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	82,23%	81,90%
Consórcio José dos Reis	Mitre José dos Reis	75,00%	75,00%	81,56%	81,34%
Consórcio Chabbad	MTR-39 Administração	72,00%	72,00%	70,94%	70,66%
Consórcio Roque V	MTR-05 Administração	73,00%	-	73,04%	-

A Companhia possui participação em consórcios, os quais foram constituídos com os seus parceiros para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais. Todos os consórcios possuem dois consorciados, sendo um deles líder e incorporador e o outro investidor (terrenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado terrenoista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A Companhia (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de contas correntes dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

13. Provisõesa) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	14.469	9.386
(+) Adições	888	8.443
(-) Pagamentos	(1.005)	(3.179)
(-) Reversões	-	(309)
Provisão para distrato	-	128
Saldo final	14.352	14.469
 Circulante	 2.548	2.752
Não circulante	11.804	11.717

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

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

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

	Controladora		Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2024	5.486	8.518	117	106	8.741
(+) Adições	403	679	-	-	679
Saldo em 31/03/2025	5.889	9.197	117	106	9.420

- Previdenciários: ações relacionadas a vínculo empregatício por funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Companhia e também funcionários da Companhia.
- Cíveis: ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.
- Trabalhistas: ações movidas por ex-funcionários da Companhia por pleitos diversos.

Existem processos judiciais de naturezas cível e trabalhista em que as probabilidades de perda são consideradas “possíveis” pelos seus assessores legais e, portanto, não foram registradas nas informações trimestrais da Companhia, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2024	1.827	1.471
Saldo em 31/03/2025	2.090	910

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

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

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

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	3.833.065	3.548.665
Permutas	219.052	219.052
(a) Receita de Vendas Contratadas	4.052.117	3.767.717
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	3.241.579	3.001.153
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	810.538	766.564
(ii) Receita indenização por distratos	986	5.926
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita (*)	8.456	18.546
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.682.238	2.499.722
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(2.186.652)	(2.032.300)
Encargos financeiros apropriados	(73.758)	(64.019)
(c) Distratos - custos de construção	4.817	10.369
Distratos - encargos financeiros	696	457
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	490.769	457.053
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	81,70%	81,72%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	992.471	1.002.092
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(508.625)	(520.520)
Encargos financeiros apropriados	(6.515)	(5.648)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	483.846	481.572

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

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

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

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743, representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2025	% 2025	Quantidade de ações 2024	% 2024
Jorge Mitre	3.459.090	3,27%	3.459.090	3,27%
Fabício Mitre	24.534.772	23,19%	24.534.772	23,19%
Mitre Partners Participações S.A.	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	10.466.774	9,90%	10.466.774	9,90%
Ações em Circulação	63.261.245	59,81%	63.261.245	59,81%
	105.774.820	100,00%	105.774.820	100,00%

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias.

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$55.331 e foram contabilizados no patrimônio líquido na ocasião.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

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

Em 02 de fevereiro de 2024, a acionista Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. ("Star Mitre"), alienou 620.000 (seiscentos e vinte e mil) de ações ordinárias de emissões da Mitre Realty S.A., representando 0,58% do capital social da Companhia.

Após a alienação, a consolidação do controle societário detido pelo grupo formado pelos acionistas majoritários Família Mitre, Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e Mitre Partners Participações S.A. ("Grupo de Controle"), passou a ser de 40,19% do total de ações de emissão da Companhia.

b) Destinação dos lucros e política de dividendos

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

Em 2024 foram distribuídos dividendos no valor total de R\$ 60.268, da seguinte forma:

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

Em reunião do Conselho de Administração de 07 de agosto de 2024 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2024, no valor de R\$12.000, sendo R\$11.682 referente a parcela de dividendos mínimos obrigatórios e R\$318 referente a dividendos adicionais propostos. O pagamento foi aprovado em 3 parcelas de R\$4.000, iniciando em 04 de outubro de 2024 e finalizando em 02 de dezembro 2024.

Em reunião do Conselho de Administração de 07 de novembro de 2024 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos adicionais propostos, com base no resultado líquido do

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

15. Patrimônio líquido—Continuação**b) Destinação dos lucros e política de dividendos--Continuação**

3º trimestre de 2024, no valor de R\$15.000. O pagamento foi aprovado em 3 parcelas de R\$5.000, iniciando em 03 de janeiro de 2025 e finalizando em 06 de março 2025.

Durante o ano de 2024 foram distribuídos o valor de R\$ 18.592 para os não controladores.

Em 2025, foram distribuídos dividendos no valor total de R\$ 12.000, da seguinte forma:

Em reunião do Conselho de Administração de 26 de fevereiro de 2025 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos adicionais propostos, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2024, no valor de R\$12.000. O pagamento foi aprovado em 3 parcelas de R\$4.000, iniciando em 03 de abril de 2025 e finalizando em 04 de junho 2025.

Durante o primeiro trimestre de 2025 foram distribuídos o valor de R\$ 4.664 para os não controladores.

c) Reservas**i) *Reserva legal***

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período de três meses findo em 31 de março de 2025, não houve constituição de reserva, que é constituída ao encerramento de cada exercício (em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a Companhia apresenta saldo de reserva legal no montante de R\$13.949).

ii) *Reserva estatutária de lucros*

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado	
	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024
Receita de imóveis vendidos	242.349	251.998
Reversão (Provisão) para distrato	4.547	(4.814)
Ajuste a valor presente	(4.906)	(55)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(4.975)	(5.052)
Receita de indenização por distrato	986	1.722
	238.001	243.799
Receita de intermediação imobiliária	1.345	1.357
Receita de locação	62	7
Receita de serviços prestados	-	542
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(103)	(132)
	1.304	1.774
Receita operacional líquida	239.305	245.573

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(175.775)	(192.352)
Despesas gerais e administrativas	(18.632)	(22.465)	(23.469)	(26.787)
Despesas comerciais	(231)	(163)	(20.997)	(14.741)
	(18.863)	(22.628)	(220.241)	(233.880)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(150.907)	(168.206)
Custo com permutas	-	-	(4.934)	(10.585)
Custo com constituição de provisão para garantia de obra	-	-	(1.004)	(1.359)
Custo com encargos financeiros	-	-	(16.948)	(15.367)
Provisão para distratos	-	-	(1.982)	3.237
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	(72)
	-	-	(175.775)	(192.352)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(6.694)	(11.228)	(7.258)	(11.548)
Serviços de terceiros	(5.021)	(3.996)	(6.491)	(5.522)
Participações - PLR	(1.664)	(2.075)	(1.664)	(2.075)
Remuneração de Administradores	(2.155)	(2.336)	(2.155)	(2.336)
Depreciação e amortização	(1.808)	(1.700)	(2.369)	(2.142)
Administrativas	(1.290)	(1.130)	(2.309)	(1.442)
Administrativas SPEs	-	-	(1.223)	(1.722)
	(18.632)	(22.465)	(23.469)	(26.787)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(231)	(163)	(16.684)	(12.513)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(4.313)	(2.228)
	(231)	(163)	(20.997)	(14.741)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024
Ganho (perda) com investimento	-	(2.526)	-	(2.526)
Resultado de SCP's	-	-	(977)	(570)
Provisão para demandas judiciais	(403)	310	(679)	135
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(182)	(19)
Baixa de estudos de terrenos	-	-	(28)	-
Despesas pós obras	-	-	(731)	(567)
Outras (despesas) e receitas	(261)	(15)	(550)	(3.130)
Total	(664)	(2.231)	(3.147)	(6.677)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período de três meses findo em 31 de março de 2025 e de 2024 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	1.457	3.628	4.495	5.268
Outras receitas financeiras	35	12	628	637
	1.492	3.640	5.123	5.905
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	(7.582)	(7.724)	(463)	(1.938)
Juros sobre arrendamento mercantil	(41)	(68)	(79)	(112)
Perda estimada na operação de Swap (a)	-	(1.295)	-	(1.295)
Despesas bancárias	(199)	(48)	(336)	(196)
Outras despesas financeiras	(164)	(90)	(282)	(362)
	(7.986)	(9.225)	(1.160)	(3.903)
Total	(6.494)	(5.585)	3.963	2.002

- (a) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos ocorreu em outubro de 2024.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

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

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Diretoria de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãod) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,13%	10,69%	14,25%	17,81%	21,38%
INCC	3,09%	4,64%	6,18%	7,73%	9,27%
TR	0,55%	0,83%	1,10%	1,38%	1,65%
IGP-M	2,42%	3,63%	4,84%	6,05%	7,26%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	31/03/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(132.771)	(9.460)	(14.190)	(18.920)	(23.650)	(28.380)
INCC	970.221	29.980	44.969	59.960	74.950	89.939
TR	(349.876)	(1.924)	(2.886)	(3.849)	(4.811)	(5.773)
IGP-M	11.511	278	418	557	696	836
Sem indexador	57.242	-	-	-	-	-
Total	556.327	18.874	28.311	37.748	47.185	56.622

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	31/03/2025	CDI	INCC	TR	IGPM	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	148.663	134.829	-	-	-	13.834
Caixa restrito	3.b	7.547	7.547	-	-	-	-
Contas a receber	4	990.973	-	970.221	-	19.046	1.706
Contas a receber por venda de participação societária		41.702	-	-	-	-	41.702
Total ativos com riscos financeiros		1.188.885	142.376	970.221	-	19.046	57.242
Empréstimos	8	(625.302)	(275.147)	-	(349.876)	(279)	-
Passivos de arrendamento		(7.256)	-	-	-	(7.256)	-
Total passivos com riscos financeiros		(632.558)	(275.147)	-	(349.876)	(7.535)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		556.327	(132.771)	970.221	(349.876)	11.511	57.242

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

•

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

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

	Nível da hierarquia	31/03/2025	31/12/2024
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira) e aplicações financeiras	2 (a)	156.209	241.630

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

f) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/03/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	625.023	626.219
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	279	283
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(148.663)	(236.730)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(7.547)	(4.901)
Dívida líquida (*)	469.092	384.871
Total do patrimônio líquido	1.051.986	1.041.998
Endividamento - %	44,59%	36,94%

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	31/03/2025			31/12/2024		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3.a)	-	38.124	38.124	-	94.837	94.837
Caixa restrito (Nota 3.b)	-	6.522	6.522	-	3.860	3.860
Contas a receber por venda de participação societária	41.702	-	41.702	42.135	-	42.135
Outros ativos	5.273	-	5.273	74.482	-	74.482
Fornecedores	1.164	-	1.164	2.289	-	2.289
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	275.147	-	275.147	274.807	-	274.807
Contas a pagar (partes relacionadas Nota 6)	1	-	1	-	-	-
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota 10)	12.815	-	12.815	12.740	-	12.740
Outros passivos (*)	3.134	-	3.134	3.948	-	3.948

Consolidado

	31/03/2025			31/12/2024		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3a)	-	148.663	148.663	-	236.730	236.730
Caixa restrito (Nota 3b)	-	7.547	7.547	-	4.901	4.901
Contas a receber (Nota 4)	990.973	-	990.973	944.442	-	944.442
Contas a receber por venda de participação societária	41.702	-	41.702	41.702	-	42.135
Outros ativos	10.746	-	10.746	43.537	-	43.537
Fornecedores	53.083	-	53.083	88.851	-	88.851
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	625.302	-	625.302	626.502	-	626.502
Conta corrente de consórcio (Nota 12)	115.869	-	115.869	82.984	-	82.984
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	14.657	-	14.657	17.713	-	17.713
Outros passivos (*)	19.460	-	19.460	24.107	-	24.107

(*) Saldo majoritariamente compostos por passivos credores compromissados.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãoh) Gestão de risco de liquidez

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

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

Em 31 de março de 2025	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	53.083	-	-	53.083
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	373.140	177.876	74.286	625.302
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	7.376	7.281	-	14.657
Passivos de arrendamento	3.052	4.204	-	7.256
	436.651	189.361	74.286	700.298

Em 31 de dezembro de 2024	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	88.851	-	-	88.851
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	371.435	84.598	170.469	626.502
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	9.724	7.989	-	17.713
Passivos de arrendamento	4.916	3.188	-	8.104
	474.926	95.775	170.469	741.170

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

21. CompromissosCompromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de março de 2025, referidos compromissos totalizam R\$400.468 (R\$468.879 em 31 de dezembro de 2024), sendo R\$281.215 em dinheiro e R\$119.253 em permuta (respectivamente R\$313.280 e R\$155.599 em 31 de dezembro de 2024).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado desembolso referente aos empreendimentos em curso em 31 de março de 2025 são de R\$254.528 para o período de 1º. de março até 31 de dezembro de 2025, R\$381.571 para 2026, R\$248.977 para 2027 e R\$46.954 para 2028 (em 31 de dezembro de 2024 R\$307.239 para 2025, R\$345.584 para 2026, R\$206.426 para 2027 e R\$34.717 para 2028).

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de março de 2025 a Mitre possuía R\$7.255 em compromissos com arrendamentos (R\$8.104 em 31 de dezembro de 2024), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro por ação

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

22. Lucro por ação--ContinuaçãoCálculo lucro básico e diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro diluído levando em consideração a orientação do pronunciamento técnico CPC 41, que determina que as opções de ações de empregados baseadas no desempenho devem ser tratadas como ações emissíveis sob condição porque a sua emissão está sujeita à satisfação das condições especificadas, além do decorrer do tempo e prevê que, se as condições não forem satisfeitas, o número de ações emissíveis sob condição (contingentes) incluídas no cálculo do resultado diluído por ação deve basear-se no número de ações que seriam emissíveis se o fim do período fosse o final do período de contingência. Com base em tais análises, a Companhia concluiu que para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 as opções de empregados não apresentam efeitos diluidores, uma vez que até essa data as obrigações de desempenho atreladas ao final do período de contingência não foram satisfeitas.

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

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2025 até 31/03/2025	01/01/2024 até 31/03/2024
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>		
Lucro do período	11.235	1.065
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico por ação	105.774.820	105.774.820
Lucro básico e diluído por ação	0,10622	0,01007

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2025, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	1.622.889
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	105.478
Total	1.728.367

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre maio/2025 e dezembro/2027.

24. Benefícios a empregadosPlano de opções de ações

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 28 de julho de 2020, foi aprovado o 1º Programa de Remuneração em Opções de Compra de Ações no âmbito do Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações ("Plano"), aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2020, na qual foi definido o limite de outorga de 6.716.096 ações. Em 3 de Agosto de 2020 foram outorgadas 6.400.862 ações e em 22 de março de 2021 foram outorgadas 1.151.150 ações.

Como instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, o objetivo do Plano é permitir o recebimento de Ações pelos Participantes outorgados pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, como resultado das Opções outorgadas nos termos deste Plano, com vistas a: (i) atrair, compensar, reter e incentivar os Participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os interesses dos acionistas; e (ii) oferecer incentivo baseado em desempenho e incentivar os Participantes a contribuírem a e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

24. Benefícios a empregados—ContinuaçãoPlano de opções de ações--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

24. Benefícios a empregados—ContinuaçãoPlano de opções de ações--ContinuaçãoMovimentação durante o período

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo Inicial	5.634.463	5.634.463
2º Outorga	-	-
Outorgas canceladas (*)	-	-
Outorgas substituídas	-	-
Saldo final	5.634.463	5.634.463

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

Despesa do período

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, uma ou mais condição de performance de *não mercado* foi calculada com 0% de atingimento, sendo que a melhor estimativa da Companhia é de que tais condições de *não mercado* não sejam batidas até o final do programa. Dessa forma, à luz do CPC 10 – pagamento baseado em ações, a Companhia estornou o montante líquido de despesa de R\$14.200, reconhecido no fundo de reserva desde 2020, início do programa, até 31 de dezembro de 2022. Para o período findo em 31 de março de 2025, uma ou mais condição de performance de *não mercado* continua sendo calculada com 0% de atingimento.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2025

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

25. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	-	(5.044)
Imóveis a comercializar	-	90.957
Crédito entre consorciadas	-	(447)
Fornecedores	-	35
Adiantamento de cliente	-	(2.300)
Tributos a recolher	-	41
Distratos a pagar	-	48
Provisão de impostos diferidos	-	337
Débito entre consorciadas	-	35
	-	83.662
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e Financiamento	(4)	(4)
Contas a receber de clientes	4	4
	-	-

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG

09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

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

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (b), do seu Regimento Interno e no artigo 29, alínea "i" do estatuto social da Companhia, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2025, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. ("Auditor Independente") e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pelo Auditor Independente, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período de 31 de março de 2025, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório do Auditor Independente pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo 08 de maio de 2025.

Guilherme Affonso Ferreira.
Membro do Comitê de Auditoria.

Douglas Barros.
Membro do Comitê de Auditoria.

Henrique Premoli
Coordenador do Comitê de Auditoria e Membro do Conselho de Administração.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações anuais individuais e consolidadas para o período de 31 de março de 2025, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 08 de maio de 2025

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro

Fabricio Mitre
Diretor Presidente

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as informações anuais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o período de 31 de março de 2025.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro

Fabricio Mitre
Diretor Presidente