

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 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	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 30/09/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	100
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	101
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	102

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.368.098	1.358.663
1.01	Ativo Circulante	28.462	146.122
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.666	94.837
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.666	94.837
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.677	16.961
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.677	16.961
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.119	34.324
1.01.08.03	Outros	9.119	34.324
1.01.08.03.01	Outros Ativos	2.313	1.599
1.01.08.03.02	Contas a Receber por venda de participação societária	93	32.170
1.01.08.03.03	Adiantamentos	6.713	555
1.02	Ativo Não Circulante	1.339.636	1.212.541
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	752.827	640.143
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	734.565	623.349
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	734.565	623.349
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	18.262	16.794
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	5.071	3.860
1.02.01.10.04	Outros ativos	3.225	2.969
1.02.01.10.05	Contas a Receber por venda de participação societária	9.966	9.965
1.02.02	Investimentos	568.556	552.294
1.02.02.01	Participações Societárias	568.556	552.294
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	568.556	552.294
1.02.03	Imobilizado	10.364	10.422
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.364	10.422
1.02.03.01.01	Imobilizado	10.364	10.422
1.02.04	Intangível	7.889	9.682
1.02.04.01	Intangíveis	7.889	9.682
1.02.04.01.02	Intangível	7.889	9.682

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.368.098	1.358.663
2.01	Passivo Circulante	185.811	174.649
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.608	13.947
2.01.01.01	Obrigações Sociais	10.608	13.947
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	10.608	13.947
2.01.02	Fornecedores	1.550	2.289
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.550	2.289
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	50.403	104.338
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.403	104.338
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	50.403	104.338
2.01.05	Outras Obrigações	69.349	21.902
2.01.05.02	Outros	69.349	21.902
2.01.05.02.04	Outros Passivos	53.525	15.664
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.622	1.487
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	14.202	4.751
2.01.06	Provisões	53.901	32.173
2.01.06.02	Outras Provisões	53.901	32.173
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	53.901	32.173
2.02	Passivo Não Circulante	193.081	186.094
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	175.692	170.469
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	175.692	170.469
2.02.02	Outras Obrigações	9.377	10.139
2.02.02.02	Outros	9.377	10.139
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	2.869	1.804
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	5.140	7.989
2.02.02.02.05	Outros passivos	1.368	346
2.02.04	Provisões	8.012	5.486
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.012	5.486
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.012	5.486
2.03	Patrimônio Líquido	989.206	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	24.973	33.687
2.03.04.10	Reserva de Lucros	24.973	33.687

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	15.466	49.420	21.696	46.578
3.04.01	Despesas com Vendas	-433	-860	-207	-767
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.461	-55.256	-27.062	-75.685
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	187	2.468
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.552	-2.248	0	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-1.552	-2.248	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	34.912	107.784	48.778	120.562
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.466	49.420	21.696	46.578
3.06	Resultado Financeiro	-6.808	-19.134	-4.616	-16.109
3.06.01	Receitas Financeiras	591	3.037	4.726	11.871
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.399	-22.171	-9.342	-27.980
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.658	30.286	17.080	30.469
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.658	30.286	17.080	30.469
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	8.658	30.286	17.080	30.469
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,08185	0,28633	0,16148	0,28806
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,08185	0,28633	0,16148	0,28806

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	8.658	30.286	17.080	30.469
4.03	Resultado Abrangente do Período	8.658	30.286	17.080	30.469

DFs Individuais / 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 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.301	-151.214
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-46.514	-56.153
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	30.285	30.468
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	5.330	5.171
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-107.784	-120.562
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	2.526	-1.193
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	463	5.809
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	20.911	19.014
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	-698	9
6.01.01.10	Operação SWAP	0	2.362
6.01.01.13	Ganho (perda) com Investimento	-875	-3.193
6.01.01.14	Provisão PLR	3.268	5.788
6.01.01.15	Encargos financeiros de arrendamento	60	174
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	31.213	-95.061
6.01.02.01	(Aumento) Redução em outros ativos	31.106	-59.146
6.01.02.02	(Aumento) Redução em adiantamento	-6.158	-1.540
6.01.02.03	(Aumento) Redução tributos a recuperar	284	-2.338
6.01.02.04	Aumento (Redução) em fornecedores	-739	-77
6.01.02.05	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	-6.607	-5.946
6.01.02.06	Aumento (Redução) em outros passivos	43.565	-117
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimo e financiamento	-30.238	-25.897
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	96.949	62.817
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-1.211	-1.503
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-64.033	-148.741
6.02.04	Aquisição de investimentos	6.874	112.874
6.02.05	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-3.479	-1.214
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	137.642	101.401
6.02.09	Aporte/redução de investimentos	21.156	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-173.819	114.777
6.03.01	Amortização de empréstimos	-104.995	0
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	55.000	0
6.03.03	Dividendos pagos	-41.996	-14.674
6.03.04	Partes Relacionadas - Ativo e Passivo	-82.175	129.132
6.03.05	Repasse para terceiros (SCPs)	-5.590	-2.054
6.03.06	Amortização arrendamento mercanti	-1.356	-1.302
6.03.07	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-1.702	-325
6.03.08	Aportes (SCPs)	8.995	4.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-92.171	26.380
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	94.837	110.228
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.666	136.608

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	-19.738	-19.262	0	-39.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-19.738	-19.262	0	-39.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.286	0	30.286
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.286	0	30.286
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	13.949	11.024	0	989.206

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-12.000	0	-26.676
5.04.06	Dividendos	0	0	-14.676	-12.000	0	-26.676
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.468	0	30.468
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.468	0	30.468
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	11.498	18.468	0	994.199

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.914	-19.327
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.914	-19.327
7.03	Valor Adicionado Bruto	-21.914	-19.327
7.04	Retenções	-5.330	-5.171
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.330	-5.171
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-27.244	-24.498
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	109.211	132.150
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	111.792	122.665
7.06.02	Receitas Financeiras	3.038	11.871
7.06.03	Outros	-5.619	-2.386
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	81.967	107.652
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	81.967	107.652
7.08.01	Pessoal	24.839	45.039
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.232	22.528
7.08.01.02	Benefícios	4.905	5.878
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.092	2.202
7.08.01.04	Outros	9.610	14.431
7.08.01.04.01	Honorários da administração	6.264	7.204
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	3.268	7.199
7.08.01.04.04	Outras despesas com pessoal	78	28
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.459	7.139
7.08.02.01	Federais	5.252	6.959
7.08.02.03	Municipais	207	180
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.383	25.005
7.08.03.01	Juros	21.383	25.005
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.286	30.469
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.286	30.469

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.253.318	2.200.285
1.01	Ativo Circulante	1.722.403	1.705.374
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	103.913	236.730
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	103.913	236.730
1.01.03	Contas a Receber	731.112	621.338
1.01.03.01	Clientes	731.112	621.338
1.01.03.01.01	Contas a Receber	731.112	621.338
1.01.04	Estoques	836.735	779.923
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	836.735	779.923
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.689	24.467
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.689	24.467
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	25.954	42.916
1.01.08.03	Outros	25.954	42.916
1.01.08.03.01	Adiantamentos	11.683	3.649
1.01.08.03.02	Outros ativos	13.571	7.097
1.01.08.03.03	Conta corrente de consórcio	607	0
1.01.08.03.04	Contas a Receber por venda de participação societária	93	32.170
1.02	Ativo Não Circulante	530.915	494.911
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	406.700	409.721
1.02.01.04	Contas a Receber	280.726	323.104
1.02.01.04.03	Contas a Receber	280.726	323.104
1.02.01.05	Estoques	63.415	30.074
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	63.415	30.074
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	42.109	37.482
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	42.109	37.482
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.450	19.061
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	7.211	4.901
1.02.01.10.04	Outros ativos	3.274	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	73.139	34.840
1.02.02.01	Participações Societárias	73.139	34.840
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	73.139	34.840
1.02.03	Imobilizado	28.458	28.632
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	28.458	28.632
1.02.03.01.01	Imobilizado	28.458	28.632
1.02.04	Intangível	22.618	21.718
1.02.04.01	Intangíveis	22.618	21.718
1.02.04.01.02	Intangível	22.618	21.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.253.318	2.200.285
2.01	Passivo Circulante	742.659	752.901
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.680	23.429
2.01.01.01	Obrigações Sociais	21.680	23.429
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	21.680	23.429
2.01.02	Fornecedores	60.584	88.851
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	60.584	88.851
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.683	22.945
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	27.683	22.945
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	27.683	22.945
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	327.999	371.435
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	327.999	371.435
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	327.999	371.435
2.01.05	Outras Obrigações	299.936	243.489
2.01.05.02	Outros	299.936	243.489
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.903	4.916
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	58.809	39.969
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	15.076	9.724
2.01.05.02.07	Outros passivos	32.406	34.946
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	94.542	102.714
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	96.200	51.220
2.01.06	Provisões	4.777	2.752
2.01.06.02	Outras Provisões	4.777	2.752
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.010	2.752
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em investimentos	1.767	0
2.02	Passivo Não Circulante	472.470	405.386
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	282.292	255.067
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	282.292	255.067
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	282.292	255.067
2.02.02	Outras Obrigações	155.770	116.865
2.02.02.02	Outros	155.770	116.865
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	19.659	0
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	66.824	48.199
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	5.153	3.188
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	50.920	43.015
2.02.02.02.06	Outros passivos	1.368	346
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	5.140	7.989
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	6.706	14.128
2.02.03	Tributos Diferidos	11.296	12.996
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.296	12.996
2.02.04	Provisões	23.112	20.458
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.594	8.741
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	11.594	8.741
2.02.04.02	Outras Provisões	11.518	11.717
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.518	11.717

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.038.189	1.041.998
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	29.713	38.427
2.03.04.01	Reserva Legal	4.740	4.740
2.03.04.10	Reserva de Lucros	24.973	33.687
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	48.983	44.078

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	243.215	739.384	292.345	827.551
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-180.770	-547.964	-221.209	-634.326
3.03	Resultado Bruto	62.445	191.420	71.136	193.225
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-44.211	-136.977	-47.337	-140.380
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.297	-62.786	-16.249	-46.638
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.460	-70.696	-32.499	-91.654
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-5.106	-13.294	-1.806	-7.981
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.652	9.799	3.217	5.893
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.234	54.443	23.799	52.845
3.06	Resultado Financeiro	2.595	9.918	4.313	8.259
3.06.01	Receitas Financeiras	3.412	12.597	6.871	18.589
3.06.02	Despesas Financeiras	-817	-2.679	-2.558	-10.330
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.829	64.361	28.112	61.104
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.448	-17.396	-6.384	-18.475
3.08.01	Corrente	-5.527	-15.998	-5.374	-16.827
3.08.02	Diferido	79	-1.398	-1.010	-1.648
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	15.381	46.965	21.728	42.629
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	15.381	46.965	21.728	42.629
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.658	30.286	17.080	30.469
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.723	16.679	4.648	12.160
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,08185	0,28633	0,16148	0,28806
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,08185	0,28633	0,16148	0,28806

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	15.381	46.965	21.728	42.629
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	15.381	46.965	21.728	42.629
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.658	30.286	17.080	30.469
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.723	16.679	4.648	12.160

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.075	73.828
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	126.312	138.840
6.01.01.01	Lucro Líquidos antes do imposto de renda e contribuição social	64.360	61.103
6.01.01.02	Depreciação e amortização	7.031	6.543
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-9.799	-5.893
6.01.01.04	Constituição/Reversão P/Provisão de Garantias	3.104	6.136
6.01.01.05	Ajuste a Valor Presente	8.094	6.957
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	186	88
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	1.250	1.567
6.01.01.08	Provisão para distrato	-7.894	2.775
6.01.01.09	Provisão (Reversão) para demandas judiciais	3.007	-1.213
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	463	5.809
6.01.01.11	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	53.372	46.522
6.01.01.13	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	53	287
6.01.01.15	Outros resultados com investimentos	-6	9
6.01.01.16	Operação SWAP	0	2.362
6.01.01.19	Provisão PLR	3.268	5.788
6.01.01.20	Ganho (perda) com Investimento	-177	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-156.387	-65.012
6.01.02.01	(Aumento) Redução em contas a receber	-56.682	-98.705
6.01.02.02	(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-135.387	230.704
6.01.02.03	(Aumento) Redução em outros ativos	26.360	-38.561
6.01.02.04	(Aumento) Redução em adiantamento	-7.870	-3.426
6.01.02.05	(Aumento) Redução em tributos a recuperar	-222	-3.576
6.01.02.06	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	-3.586	-2.490
6.01.02.07	Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	50.704	-57.359
6.01.02.08	Aumento (Redução) em conta corrente de consórcios	26.138	-13.487
6.01.02.09	Aumento (Redução) em outros passivos	47.986	-9.766
6.01.02.10	Aumento (Redução) fornecedores	-28.267	4.805
6.01.02.11	Pagamento de garantias de obra	-3.045	-2.206
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-154	-1
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-55.323	-52.143
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-17.039	-18.801
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-30.353	10.357
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-2.310	-1.788
6.02.03	Aquisição de investimentos	-20.370	6.433
6.02.04	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-7.757	3.536
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	84	2.176
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-72.389	-44.167
6.03.01	Amortização de empréstimos	-326.345	-204.530
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	308.381	189.386
6.03.03	Dividendos pagos	-41.996	-14.674
6.03.04	Partes relacionadas - Ativo e Passivo	17.954	2.933
6.03.06	Repasse para terceiros (SCPs)	-9.747	-7.209

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.07	Amortização de arrendamento mercantil	-2.797	-2.340
6.03.08	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-5.874	-325
6.03.09	Aporte SCPs	8.995	4.000
6.03.10	Dividendos pagos aos não controladores	-20.960	-11.408
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-132.817	40.018
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	236.730	181.704
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	103.913	221.722

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	-19.738	-19.262	0	-39.000	-20.960	-59.960
5.04.06	Dividendos	0	0	-19.738	-19.262	0	-39.000	-20.960	-59.960
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.286	0	30.286	25.865	56.151
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.286	0	30.286	16.679	46.965
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	9.186	9.186
5.05.02.06	Compra/Venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	9.186	9.186
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	4.740	13.949	11.024	0	989.206	48.983	1.038.189

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-12.000	0	-26.676	-4.975	-31.651
5.04.06	Dividendos	0	0	-14.676	-12.000	0	-26.676	-11.408	-38.084
5.04.08	Compra/Venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	6.433	6.433
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.468	0	30.468	12.160	42.628
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.468	0	30.468	12.160	42.628
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	18.468	0	994.199	42.987	1.037.186

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	739.665	830.287
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	737.205	825.189
7.01.02	Outras Receitas	2.460	5.098
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-577.027	-657.624
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-494.592	-590.053
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-82.435	-67.571
7.03	Valor Adicionado Bruto	162.638	172.663
7.04	Retenções	-20.363	-19.234
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.363	-19.234
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	142.275	153.429
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.947	15.886
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.799	5.894
7.06.02	Receitas Financeiras	12.595	18.582
7.06.03	Outros	-13.447	-8.590
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	151.222	169.315
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	151.222	169.315
7.08.01	Pessoal	26.545	47.175
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.159	23.998
7.08.01.02	Benefícios	5.574	6.279
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.155	2.459
7.08.01.04	Outros	9.657	14.439
7.08.01.04.01	Honorários da administração	6.264	7.204
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	3.315	7.199
7.08.01.04.03	Outras despesas com pessoal	78	36
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.561	26.418
7.08.02.01	Federais	22.922	25.715
7.08.02.03	Municipais	639	703
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	54.151	53.093
7.08.03.01	Juros	54.151	53.093
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.965	42.629
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.286	30.469
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	16.679	12.160

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados

3T25

Comentário do Desempenho

Destaques 3T25

R\$ 243 MILHÕES

RECEITA
LÍQUIDA 3T25

33,5%

no 3T25

+3,2 p.p.
vs 3T24

MARGEM

BRUTA

AJUSTADA

DESPESAS GERAIS E ADM 3T25

R\$ 23 MILHÕES -27,8% vs 3T24

-22,9% vs 9M24 R\$ 71 MILHÕES no 9M25

LUCRO LÍQUIDO 3T25

R\$ 9 MILHÕES

R\$ 30 MILHÕES no 9M25

R\$ 561 MILHÕES

LANÇADOS NO 3T25¹



HAUS MITRE
EDITION

MOEMA

26,3% VENDIDO em 20 DIAS

VENDAS LÍQUIDAS 3T25

R\$ 280 MILHÕES

VSO de 13,3% no 3T25 e 40,7% UDM

R\$ 895 MILHÕES no 9M25

¹ VGV bruto, considerando Comissão e AVP.

São Paulo, 06 de novembro 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 terceiro trimestre de 2025 (3T25). 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

Nestes nove primeiros meses do ano, os lançamentos da Companhia somaram R\$ 898,5 milhões em VGV bruto. Realizamos, ao final do 1T25, o lançamento do Haus Mitre Station Brooklin, que se consolidou como um grande sucesso e já supera os 65% do seu VGV total vendido. O terceiro trimestre, por sua vez, foi marcado pelo lançamento do Haus Mitre Moema, com VGV bruto de R\$ 561 milhões, e que também vem apresentando um forte desempenho comercial. Lançado em setembro, o empreendimento alcançou 26,3% vendido em apenas 20 dias.

Os resultados destes lançamentos, demonstram os frutos da estratégia da Companhia de atuar de forma cada vez mais seletiva, priorizando os lançamentos em momentos e regiões adequadas. A Mitre se prepara agora para o seu terceiro lançamento do ano, o Raízes Premium Campo Belo, com um VGV de aproximadamente R\$260 milhões.

No trimestre, nossas vendas líquidas totalizaram R\$ 279,7 milhões, cerca de R\$ 895,5 milhões no acumulado do ano, com uma redução de 2,5 p.p no percentual de distratos sobre vendas. A velocidade de vendas se manteve resiliente, com uma a VSO de 13,3% no trimestre e 40,7% nos últimos 12 meses.

Nesse trimestre entregamos, ainda, cerca de 1.077 unidades, totalizando em um VGV de R\$ 655,0 milhões. De janeiro a setembro, somamos 2.044 unidades e R\$ 1,4 bilhão entregues. Conforme informado no segundo trimestre, ocorreram postergações nos prazos de entrega provenientes dos atrasos na finalização de algumas obras. Apesar de tal situação, nenhum projeto superou o

prazo de carência e, o mais importante, mantivemos nosso compromisso com a excelência em nossos projetos, mantendo um altíssimo índice de aceite em primeira vistoria, que supera os 96%.

Nossa receita no 3T25 somou R\$ 243,2 milhões, -16,8% abaixo do 3T24 e 5,3% inferior em relação ao período imediatamente anterior. Essa variação decorre do mix de produtos e ao menor volume de unidades comercializadas no período. Nos 9M25, a receita líquida totalizou R\$ 739,4 milhões.

Seguimos buscando a recuperação da nossa margem bruta, que encerrou o trimestre em 25,7%, um crescimento de 0,2 p.p. em relação ao trimestre anterior e 1,3 p.p. em relação ao mesmo período de 2024. No acumulado dos 9M25, a margem atingiu 25,9% um crescimento de 2,6 p.p. em relação ao 9M24. A margem bruta ajustada alcançou 33,3%, um crescimento que, nos últimos dois anos, já supera 9,4 p.p. de expansão.

Reforçamos nossos compromisso de redução das despesas gerais e administrativas, que seguiram em trajetória de queda, totalizando R\$ 23,5 milhões no trimestre. Esse valor representa uma queda nominal de 27,8% em relação ao 3T24 e uma redução de 1,5 p.p. sobre a receita líquida. No acumulado do ano, a redução se encontra em 22,9%, representando uma redução de 11,1% para 9,6% no seu comparativo em relação com a receita líquida da Companhia.

Ao final do trimestre, o lucro líquido atingiu R\$ 8,7 milhões, desconsiderando a participação de não controladores. No 9M25, foram R\$ 30,3 milhões auferidos, ligeiramente abaixo do mesmo período no ano anterior, representando uma margem líquida de 4,1%.

Em função de alguns atrasos na etapa final das obras, conforme anunciado anteriormente pela Companhia,

bem como da recente alteração na política de repasses adotada por alguns bancos (financiamento após Habite-se e não mais após 80% da obra concluída), observamos uma postergação na redução da dívida líquida projetada. Como resultado, encerramos o trimestre com um endividamento de R\$ 499,2 milhões, representando uma queima de caixa de R\$ 17,5 milhões. Entretanto, é importante destacar que na visão ex-dividendos e ex-pagamento de terrenos, a Companhia entregou uma geração de caixa de R\$ 8,4 milhões, na comparação com o trimestre anterior.

Destacamos, ainda, que a Companhia possui uma carteira de repasses na ordem de aproximadamente R\$ 400 milhões para os próximos meses. À medida que tais repasses forem integralizados no caixa da Companhia, a alavancagem - que atualmente encontra-se em 48,1%, deverá acompanhar uma trajetória de queda.

Seguimos comprometidos com a melhoria contínua, acreditando no país e confiantes nos melhores resultados.

Muito Obrigado!

Fabricio Mitre
CEO



Comentário do Desempenho

Principais Indicadores

Destaques	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	462	-	-	-	-	992	543	82,7%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	520.817	-	-	-	-	831.258	447.695	85,7%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$ Mil)	488.787	-	-	-	-	780.136	420.162	85,7%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	13,3%	17,4%	-4,1 p.p.	15,3%	-2,0 p.p.	-	-	-
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	40,7%	43,7%	-3,0 p.p.	44,0%	-3,3 p.p.	40,7%	43,7%	-3,0 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	334	405	-17,6%	344	-3,1%	1.170	1.250	-6,4%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	279.745	321.676	-13,0%	291.259	-4,0%	895.464	942.763	-5,0%
Entregas (Unidades)	1.077	119	805,0%	760	41,7%	2.044	1.683	21,4%
Estoques EoP (Final do Período)	1.318	1.632	-19,3%	1.189	10,8%	1.318	1.632	-19,3%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	1.824.618	1.500.274	21,6%	1.613.702	13,1%	1.824.618	1.500.274	21,6%

Destaques Financeiros	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Operacional Líquida	243.215	292.345	-16,8%	256.864	-5,3%	739.384	827.551	-10,7%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	62.445	71.136	-12,2%	65.445	-4,6%	191.420	193.225	-0,9%.
Margem Bruta (%)	25,7%	24,3%	1,4p.p.	25,5%	0,2p.p	25,9%	23,3%	2,6p.p.
Lucro Bruto Ajustado (R\$ Mil)	81.543	88.560	-7,9%	82.771	-1,5%	244.792	239.747	2,1%
Margem Bruta Ajustada (%)	33,5%	30,3%	3,2 p.p.	32,2%	1,3 p.p.	33,1%	29,0%	4,1p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	8.658	17.080	-49,3%	10.393	-16,7%	30.286	30.469	-0,6%



Comentário do Desempenho



LANÇAMENTOS

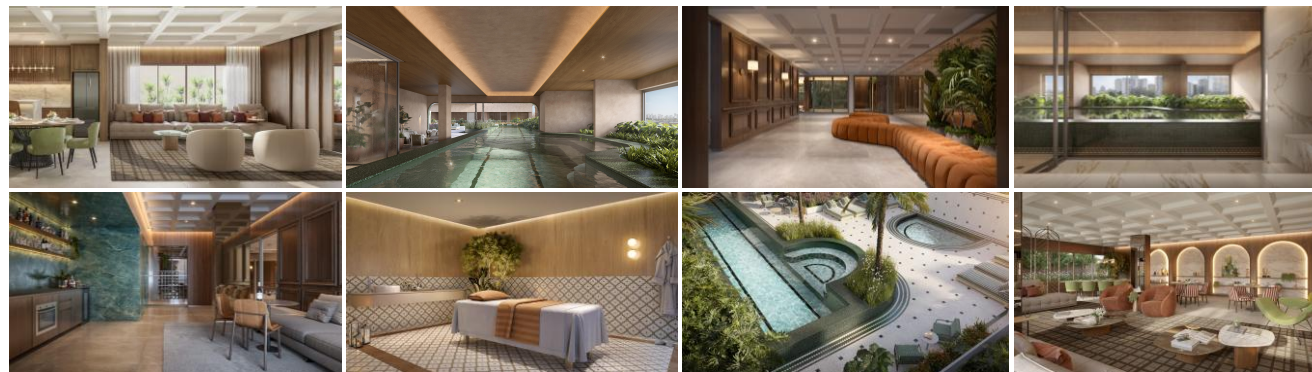
Comentário do Desempenho

Lançamento 3T25

**3T25****26,3%****R\$561MM**
GVV Bruto**462 Unidades****Recém
Lançado****Confira o
produto!**

R\$ 130 MILHÕES VENDIDOS EM 20 DIAS!

Em Setembro, a Companhia lançou o **Haus Mitre Moema**, empreendimento composto por três torres e 462 unidades, com VGV bruto de **R\$ 561 milhões**. Com **menos de um mês** do lançamento, o projeto já alcançava **26,3%** do **VGV vendido**.



📍 Alameda dos Maracatins, 1545 – Moema.

HAUS **MITRE** EDITION | MØEMA

HAUS MITRE MOEMA**MITRE**

Comentário do Desempenho Lançamentos 2025

Ao longo de 2025, a Companhia lançou dois empreendimentos que apresentaram **forte desempenho comercial**. O **Haus Mitre Station Brooklyn**, lançado em março, já superou os **65% em vendas**, enquanto o **Haus Mitre Moema** alcançou a marca de **26% do VGV vendido** dentro do 3T25. Para o **quarto trimestre**, a Companhia se prepara para o lançamento do **Raízes Premium Campo Belo**.

**1T25****66%**
VGVR\$291MM
530 Unidades

HAUS MITRE
STATION BROOKLIN

**3T25****26%**
VGVR\$489MM
462 Unidades

HAUS MITRE
MOEMA

**EM BREVE**

RAÍZES PREMIUM
CAMPO BELO

Comentário do Desempenho



VENDAS

Comentário do Desempenho

Performance de Vendas

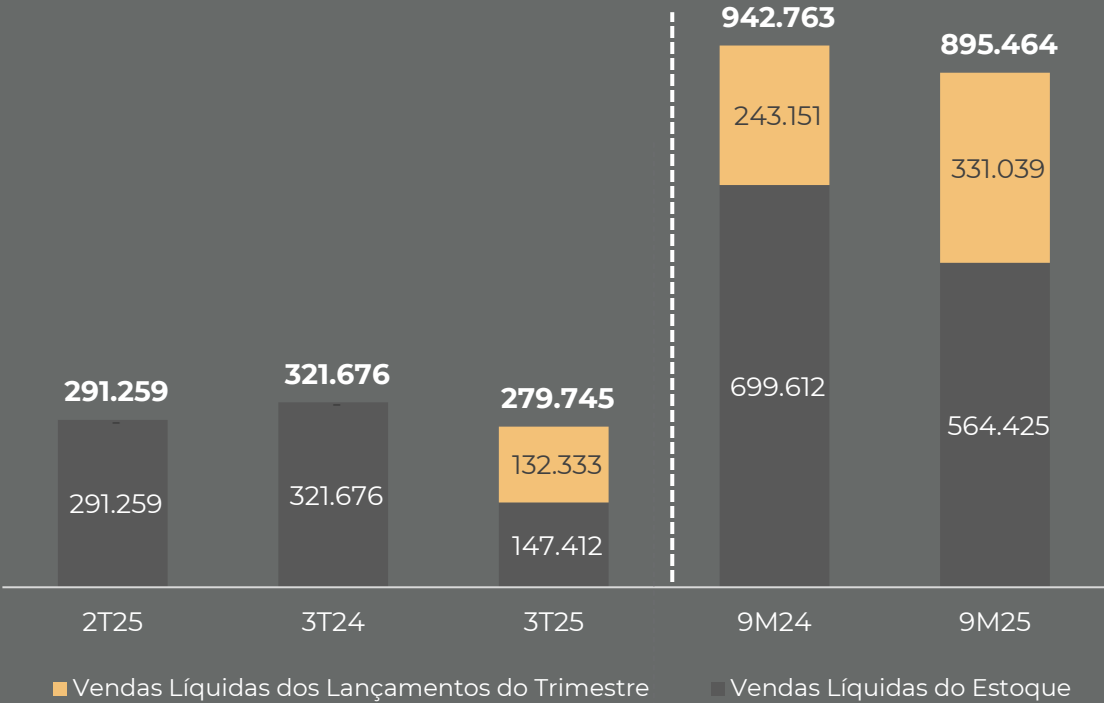
Vendas Brutas (R\$ Mil)	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Vendas Brutas	312.666	352.908	-11,4%	319.463	-2,1%	972.094	1.052.423	-7,6%
Distratos Totais	(32.921)	(31.232)	5,4%	(28.204)	16,7%	(76.630)	(109.660)	-30,1%
Vendas Líquidas	279.745	321.676	-13,0%	291.259	-4,0%	895.464	942.763	-5,0%

As **vendas brutas** dos nove primeiros meses de 2025 totalizaram **R\$ 972,1 milhões**, dos quais **R\$ 312,7 milhões** foram **registrados no 3T25**, representando variações de -11,4% em relação ao 3T24 e de -2,1% frente ao 2T25.

O volume de **distratos** no trimestre atingiu R\$ 32,9 milhões, um acréscimo de 5,4% em relação ao 3T24, entretanto, no **acumulado do ano** o indicador **recuou 30,1%**, totalizando R\$ 76,6 milhões. Como consequência, a Companhia registrou **R\$ 280,0 milhões** em **vendas líquidas**, valores 13,0% e 4,0% inferiores aos do 3T24 e 2T25, respectivamente. No acumulado do 9M25, as vendas líquidas somaram **R\$ 895,5 milhões**.

A **VSO** da Companhia se manteve **resiliente**, atingindo 40,7% nos últimos doze meses. O desempenho do lançamento do Haus Mitre Moema reforça a **assertividade** da companhia em **desenvolver produtos** de alta qualidade, alinhados às características e demandas específicas de cada região e apresentando excelente aceitação dos clientes.

VSO → **13,3% TRI**
40,7% UDM



Comentário do Desempenho

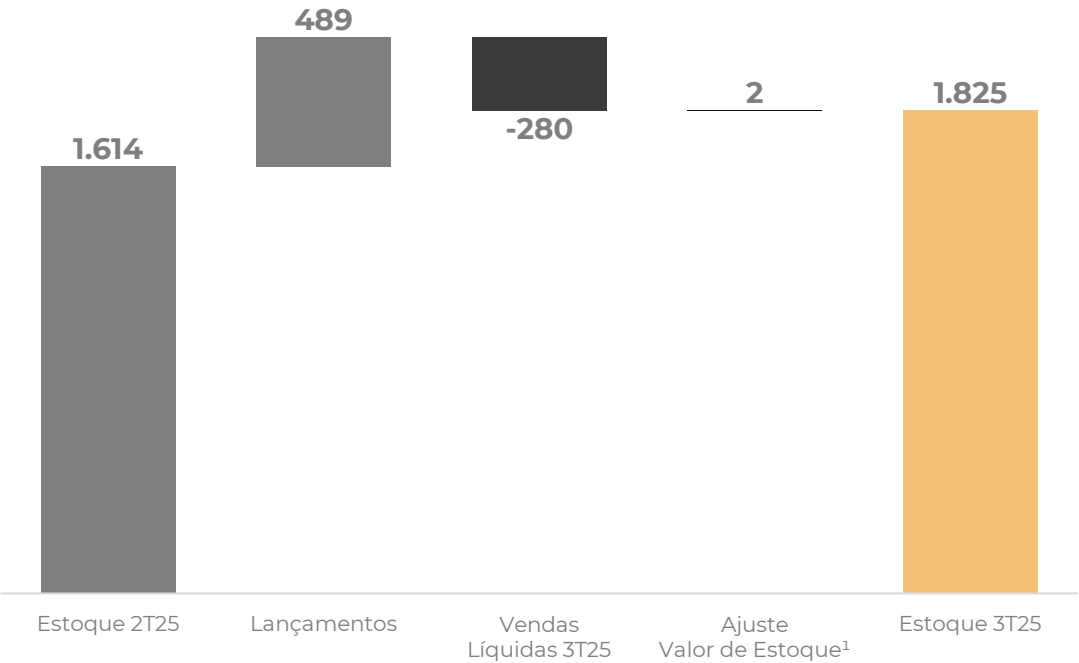
ESTOQUE

Comentário do Desempenho

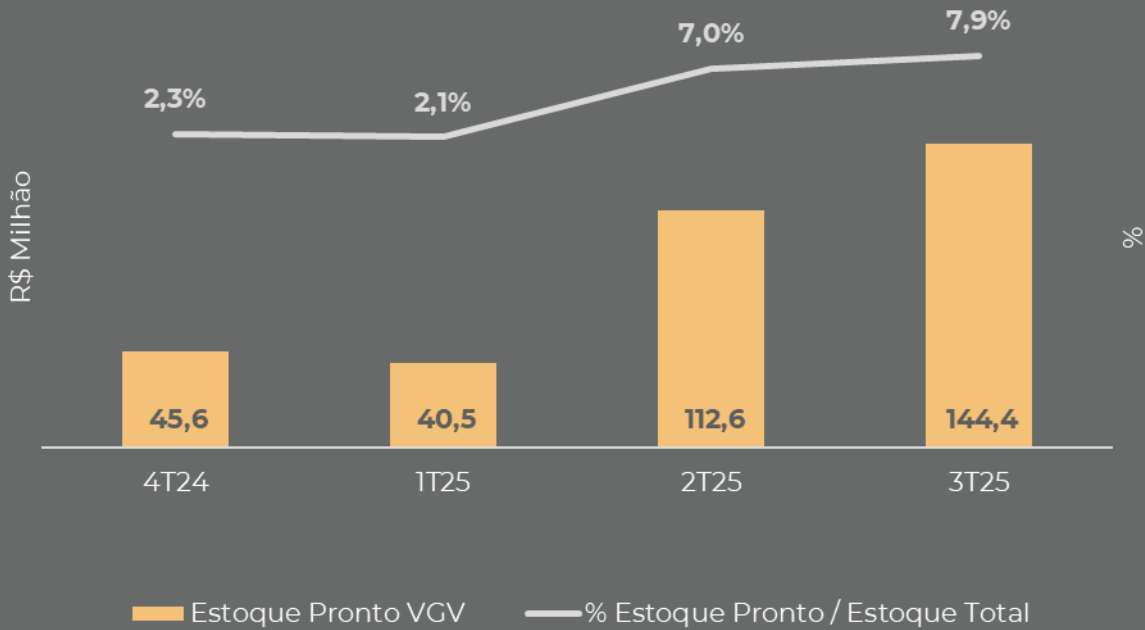
Estoque 3T25

A Companhia encerrou o 3T25 com um estoque total de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. Impactado pelo lançamento do **Haus Mitre Moema**, que possui um VGV de **R\$ 489 milhões líquido** (líquido de comissão de vendas e Ajustado a Valor Presente “AVP”).

Evolução do Estoque



Estoque Pronto (Total & %)



O aumento no estoque pronto reflete uma **oscilação inerente** ao **ciclo operacional** da Companhia. No terceiro trimestre de 2025, foram entregues **três empreendimentos**: Raízes Vila Mascote, Origem Penha e Raízes Tatuapé, totalizando **1.077 unidades** no período.

Com isso, observa-se um incremento no volume de unidades concluídas, que tende a ser absorvido gradualmente pelas vendas ao longo dos próximos trimestres.

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 Brooklyn, bem como está líquido de comissões.

Comentário do Desempenho



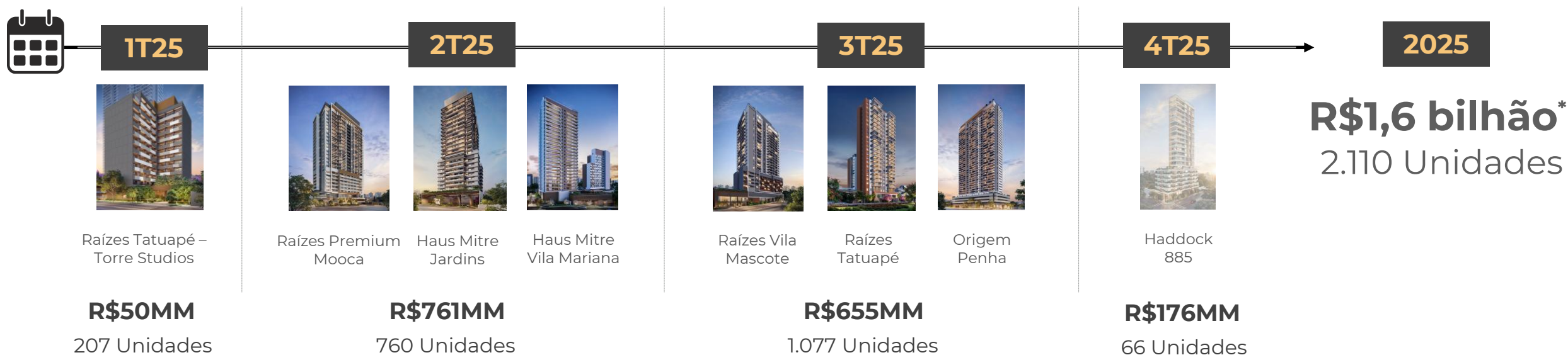
ENTREGAS

Comentário do Desempenho

Expectativa de Entregas 2025

1.077 UNIDADES ENTREGUES no 3T25

Durante o terceiro trimestre realizamos a entrega de mais 3 empreendimentos, que somam 1.077 unidades e um VGV de aproximadamente **R\$ 655 milhões**. No 9M25, esse número já alcança o **R\$ 1,4 bilhão** e **2.044 unidades**. Até o final do ano possuímos no planejamento a entrega de mais um projeto de **R\$ 176 milhões de VGV**, perfazendo um **VGV estimado de R\$ 1,6 bilhão em 2025**.



Comentário do Desempenho



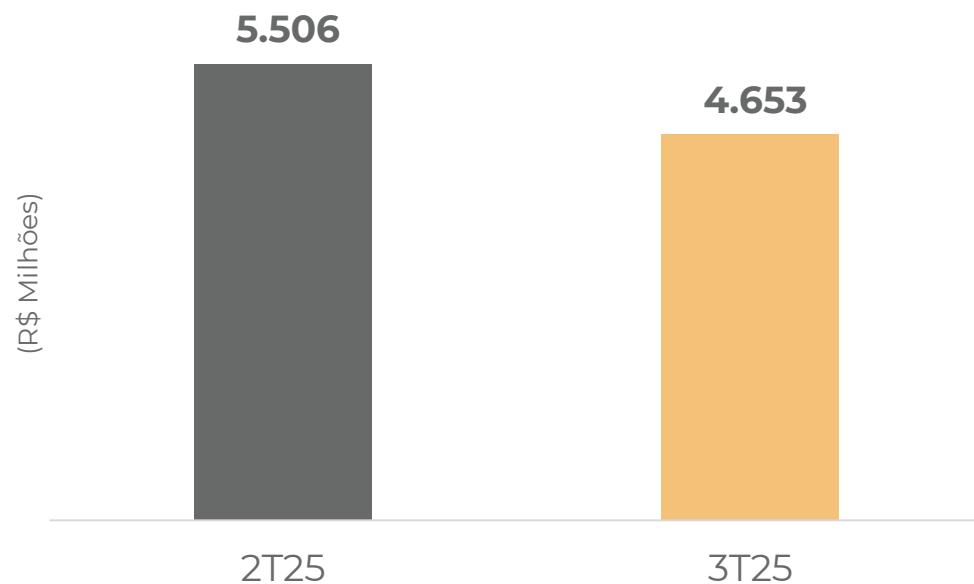
LANDBANK

Comentário do Desempenho

Landbank

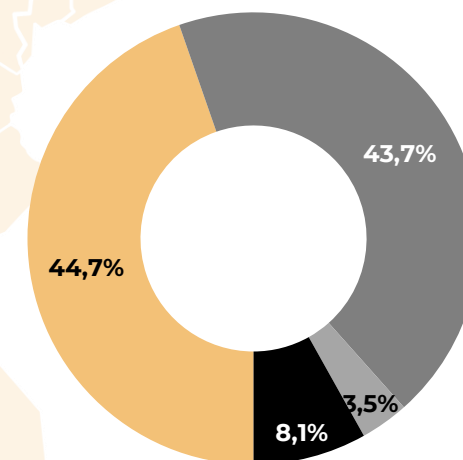
A Companhia encerrou o trimestre com um *landbank* potencial de **R\$ 4,6 bilhões em VGV**, representando uma **redução de 15,5%** em relação ao 2T25 em virtude, do lançamento do trimestre.

A companhia mantém sua estratégia de manter **três anos de lançamentos**, assegurando previsibilidade e um horizonte de desenvolvimento compatível com o ritmo operacional da Companhia.



Terrenos por Linha

- Haus
- Raízes
- Origem
- MEC



Comentário do Desempenho

MUDANÇA DO SFH - IMPACTOS

Comentário do Desempenho

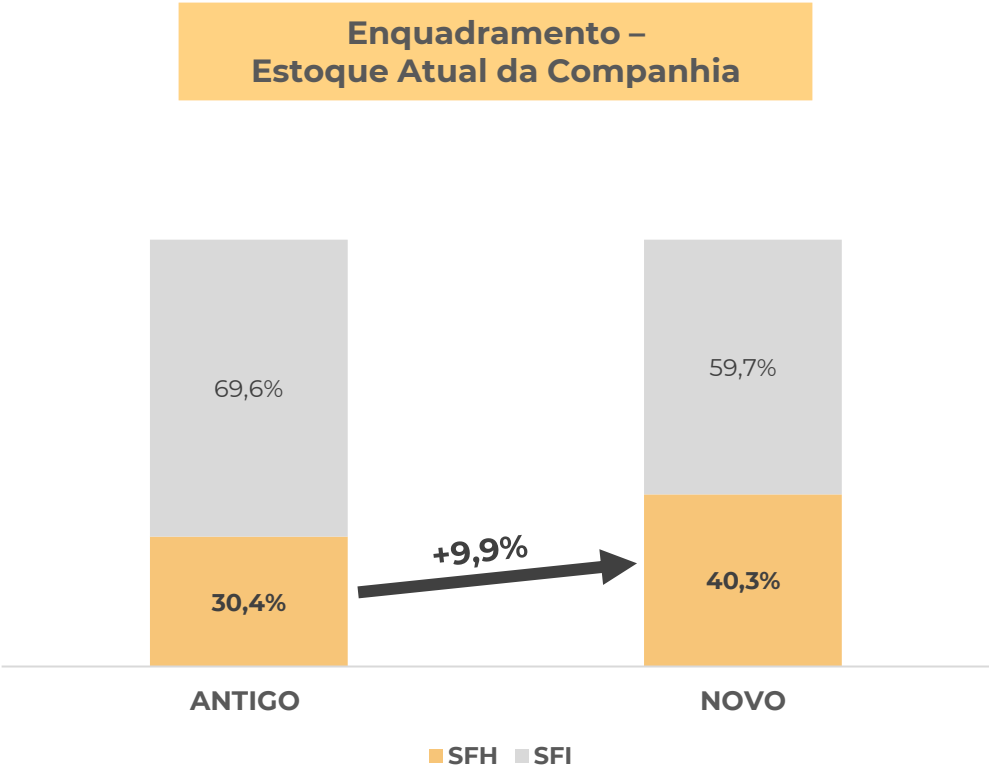
Mudanças SFH

Com o anúncio das **novas regras** do **Sistema Financeiro de Habitação (SFH)** no 3T25, a **Companhia amplia** de 30,4% para **40,3%** o percentual do seu **estoque enquadrado** no programa, totalizando aproximadamente **R\$ 740 milhões**. No mesmo sentido, o **Landbank passa de 27% para 40,2%** de enquadramento, o que representa um incremento de 13,2 pontos percentuais.

Entre as principais mudanças, destacam-se o aumento do valor máximo dos imóveis financiáveis, que passa de **R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões, juros de até 12% ao ano** e a possibilidade de **financiamento de até 80%** do valor do imóvel.

Essas alterações **ampliam o público e estoque elegíveis**, com potencial de atuar como um forte **propulsor para a linha Raízes**.

(Em % do VGV)	Antes	Agora	Var.
Estoque Enquadrado	30,4%	40,3%	+9,9 p.p.
Landbank Enquadrado	27,0%	40,2%	+13,2 p.p.



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

Comentário do Desempenho

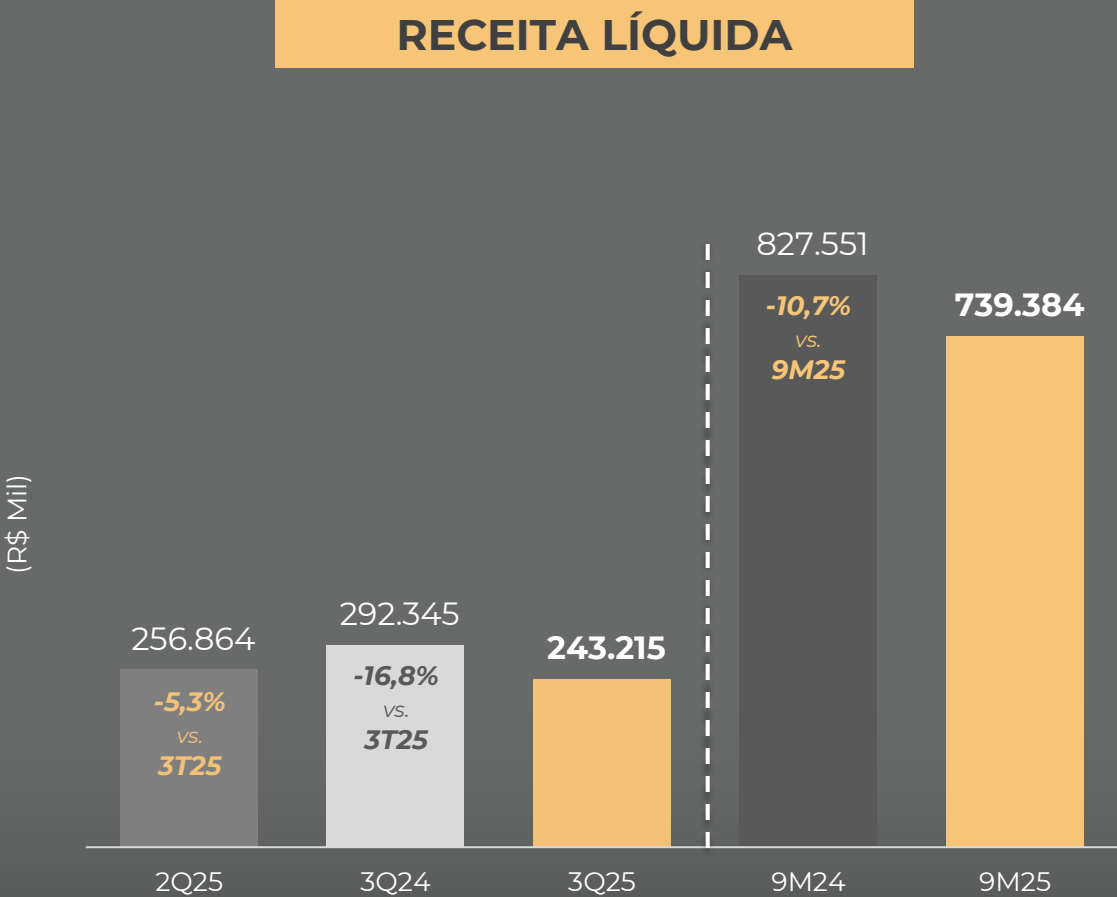
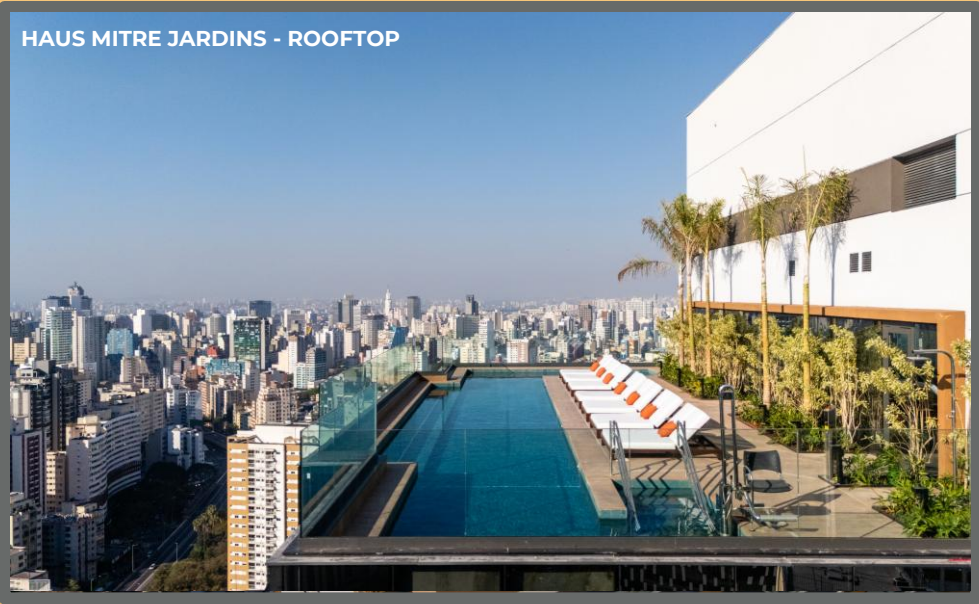
Desempenho Financeiro

DEMONSTRAÇÃO RESULTADO (R\$ Mil, Exceto %)	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Operacional Líquida	243.215	292.345	-16,8%	256.864	-5,3%	739.384	827.551	-10,7%
Custo dos Imóveis vendidos	(180.770)	(221.209)	-18,3%	(191.419)	-5,6%	(547.964)	(634.326)	-13,6%
Lucro Bruto	62.445	71.136	-12,2%	65.445	-4,6%	191.420	193.225	-0,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(23.460)	(32.499)	-27,8%	(23.767)	-1,3%	(70.696)	(91.654)	-22,9%
Despesas Comerciais	(20.297)	(16.249)	24,9%	(21.492)	-5,6%	(62.786)	(46.638)	34,6%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(5.106)	(1.806)	182,7%	(5.041)	1,3%	(13.294)	(7.981)	66,6%
Equivalência Patrimonial	4.652	3.217	44,6%	3.534	31,6%	9.799	5.894	-66,3%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	18.234	23.799	-23,4%	18.679	-2,4%	54.443	52.846	3,0%
Despesas Financeiras	(817)	(2.558)	-68,1%	(702)	16,4%	(2.679)	(10.330)	-74,1%
Receitas Financeiras	3.412	6.871	-50,3%	4.062	-16,0%	12.597	18.588	-32,2%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	20.829	28.112	-25,9%	22.039	-5,5%	64.361	61.104	5,3%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(5.448)	(6.384)	-14,7%	(6.155)	-11,5%	(17.397)	(18.475)	-5,8%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício antes da participação de não controladores	15.381	21.728	-29,2%	15.884	-3,2%	46.964	42.629	10,2%
Lucro líquido atribuído aos não controladores	6.723	4.648	44,6%	5.491	22,4%	16.678	12.160	37,2%
Lucro Líquido	8.658	17.080	-49,3%	10.393	-16,7%	30.286	30.469	-0,6%

Comentário do Desempenho

Receita Líquida

A **receita líquida** atingiu **R\$ 739,4 milhões** no acumulado do ano, o que corresponde a uma queda de 10,7% e totalizou no trimestre **R\$ 243,2 milhões**, representando uma redução de 16,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. No **acumulado dos nove primeiros meses** de 2025,. A retração é explicada, principalmente, pelo **menor volume de vendas** no período.



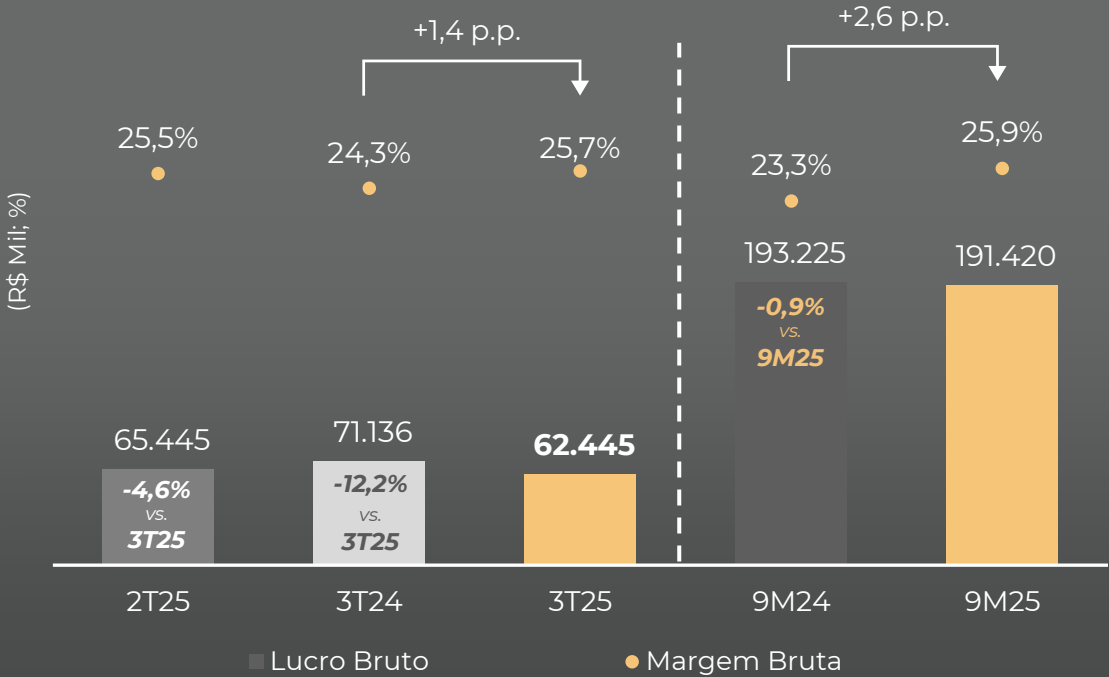
Comentário do Desempenho

Resultado Bruto

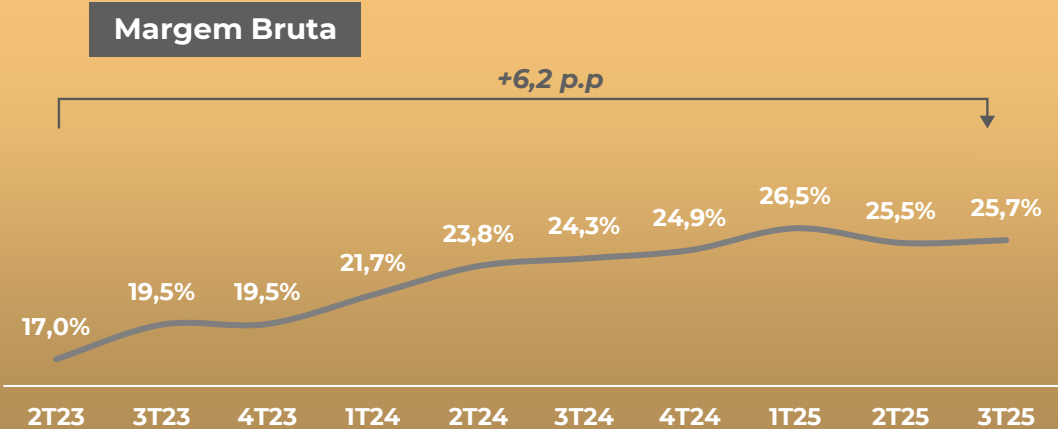
O **Lucro bruto** atingiu **R\$ 62,4 milhões** no trimestre, representando uma redução nominal de 4,6% e 12,2% em relação ao 2T25 e ao 3T24, respectivamente, decorrente do menor reconhecimento de receita no período. A Companhia seguiu **expandindo margem** no trimestre, atingindo **25,7%** e **crescendo em 1,4 pontos percentuais** frente ao mesmo trimestre do ano anterior.

No **acumulado do ano**, o luro bruto **somou R\$ 191,4 milhões**, contraindo ligeiramente frente o 9M24, e **expandindo margem em 2,6 pontos percentuais**.

R\$ Mil, Exceto %	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro Bruto	62.445	71.136	-12,2%	65.445	-4,6%	191.420	193.225	-0,9%
Margem Bruta	25,7%	24,3%	1,4 p.p.	25,5%	0,2 p.p.	25,9%	23,3%	2,6 p.p.



Mesmo diante da **escassez de mão de obra especializada no setor**, a Companhia vem **mitigando os custos** associados a esse cenário e avançando consistentemente em **eficiência operacional**. A **margem bruta** manteve-se **resiliente, expandindo 0,2 p.p.** em relação ao trimestre anterior e **1,4 p.p.** frente ao 3T24. Nos **últimos dois anos**, o indicador já acumula uma **expansão de 6,2 p.p.**, evidenciando a **disciplina operacional** implementada pela Companhia.



Comentário do Desempenho

Resultado Ajustado

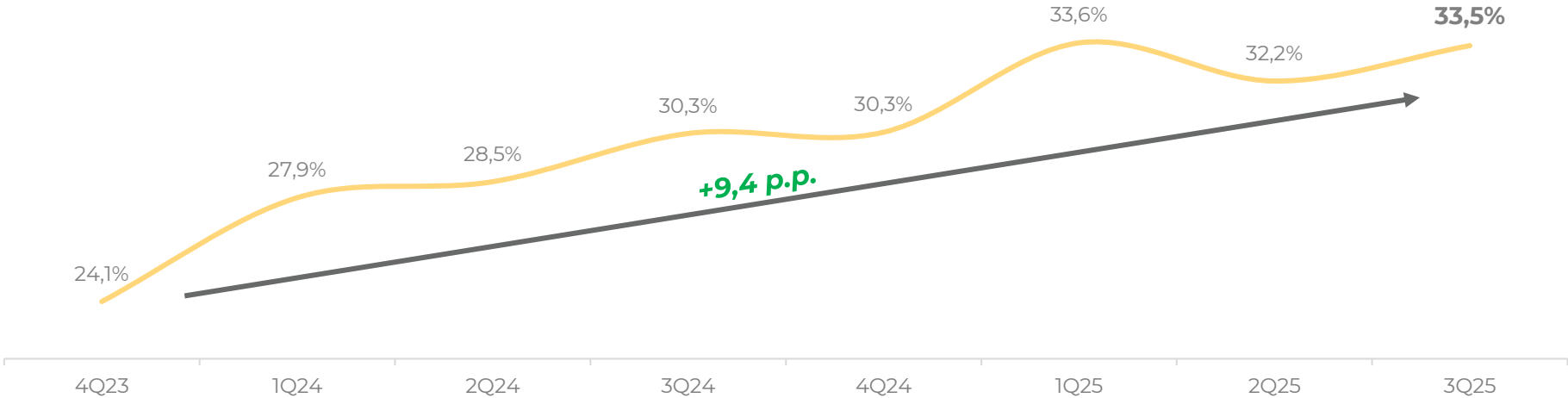
No 3T25, a **margem bruta ajustada** alcançou **33,5%**, **expandindo** em **3,2 p.p.** em relação ao mesmo período de 2024. No acumulado dos nove do ano, esse **crescimento** foi de **4,1 p.p.**, alcançando **33,1%**. A Companhia acredita que esse indicador deverá se manter em **níveis semelhantes** aos observados no primeiro semestre de 2025, ainda que possam ocorrer **oscilações** em razão da **composição do mix de vendas** período a período.

33,5%

MARGEM BRUTA AJUSTADA

Em R\$ Mil, Exceto %	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro Bruto Ajustado	81.543	88.560	-7,9%	82.771	-1,5%	244.792	239.747	2,1%
Margem Bruta Ajustada	33,5%	30,3%	3,2 p.p.	32,2%	1,3 p.p.	33,1%	29,0%	4,1 p.p.

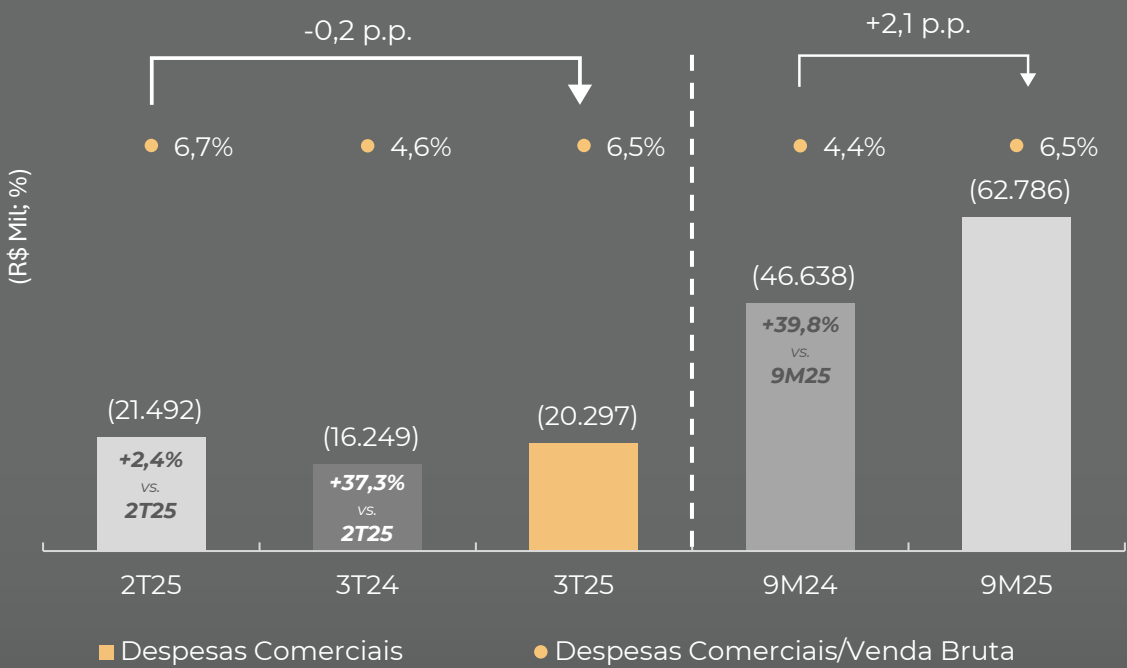
Margem Bruta Ajustada (%)



Comentário do Desempenho

Despesas

DESPESAS COMERCIAIS

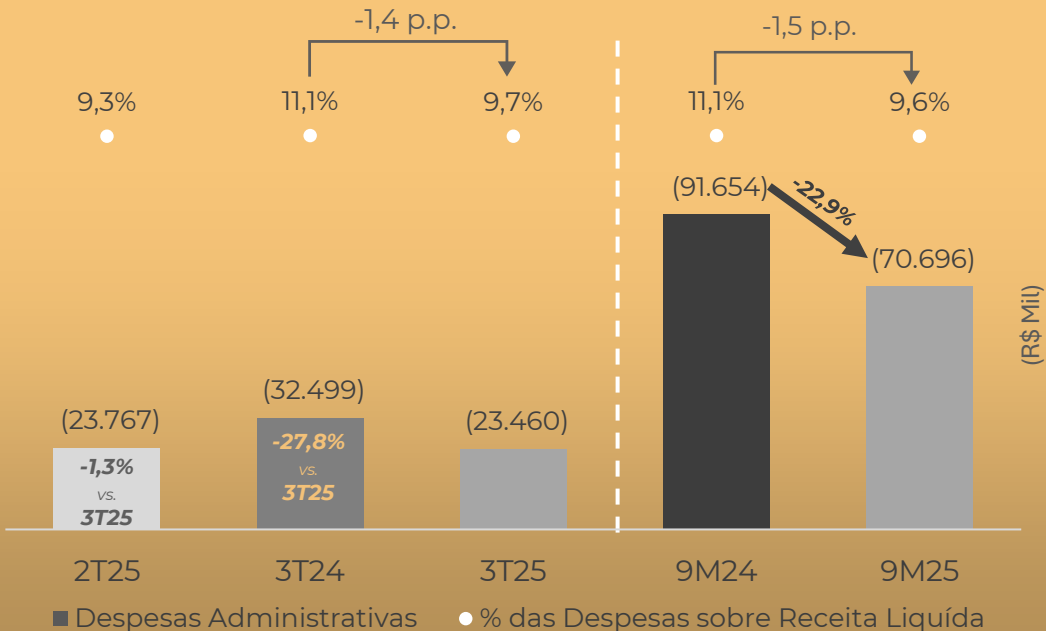


As despesas comerciais do terceiro trimestre somaram **R\$ 20,3 milhões**, representando **6,5% das vendas brutas** da Companhia, mantendo-se ligeiramente estável frente ao trimestre anterior e crescendo em 1,9 p.p. em relação ao 3T24, em decorrência das despesas incorridas com o **lançamento do Haus Mitre Moema, Raízes Premium Campo Belo**, bem como do **lançamento previsto** para o início de 2026. No acumulado do ano, as despesas comerciais somam **R\$ 62,8 milhões**.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas **mantiveram trajetória de redução**. No trimestre, totalizaram **R\$ 23,5 milhões**, representando uma **queda nominal de 27,8%** em relação ao 3T24, e **-1,5 p.p. em relação à receita líquida**. No acumulado do ano, houve uma **redução nominal importante de 22,9%**, equivalente a **1,5 p.p. a menos sobre a receita** da Companhia.

Conforme destacado ao longo do ano, a Companhia vem implementando iniciativas voltadas a **ganhos de eficiência** e **aumento de produtividade**, reforçando seu compromisso com a **disciplina de operacional** e **otimização de processos**.

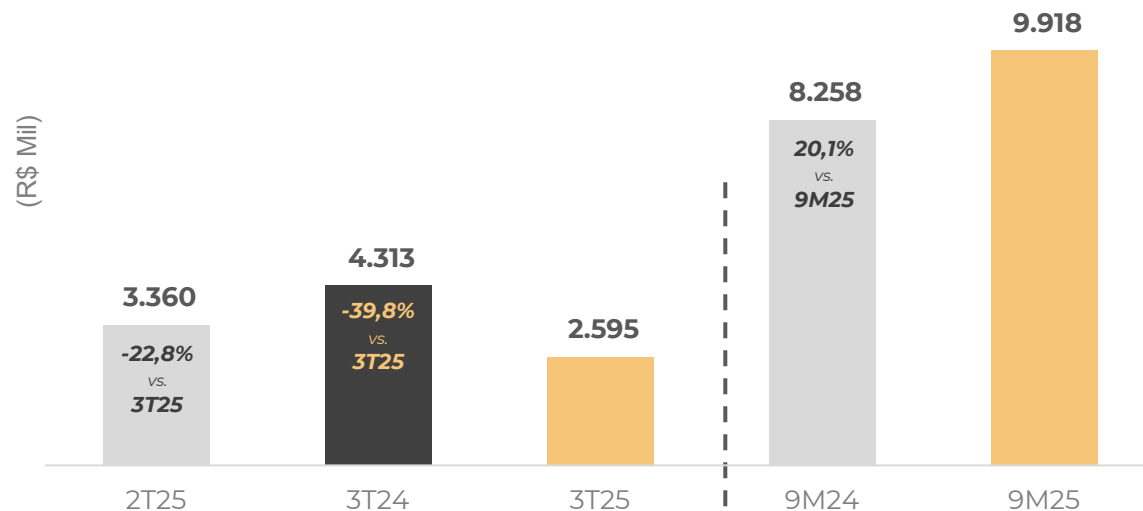


Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro e Lucro Líquido

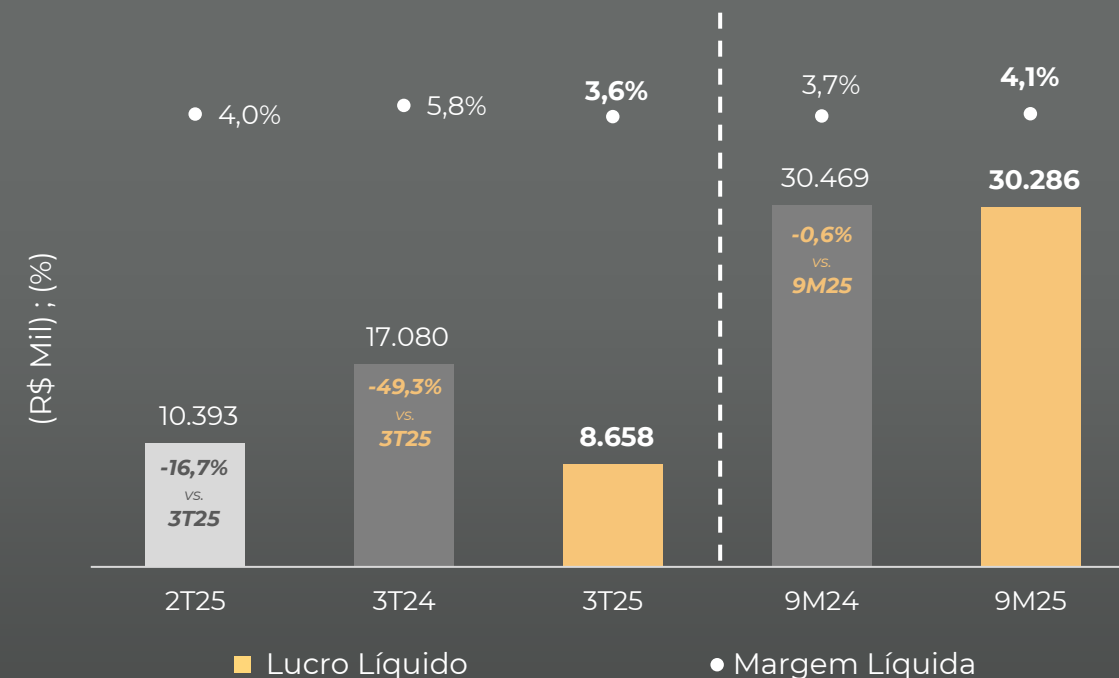
RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro, por sua vez, encerrou o trimestre positivo em **R\$ 2,6 milhões, reduzindo em 39,8%** em relação ao 3T24, impactado pela menor receita de aplicações financeiras no período. No acumulado do 9M25, o **crescimento foi de 20,1%**, somando **R\$ 9,9 milhões**.



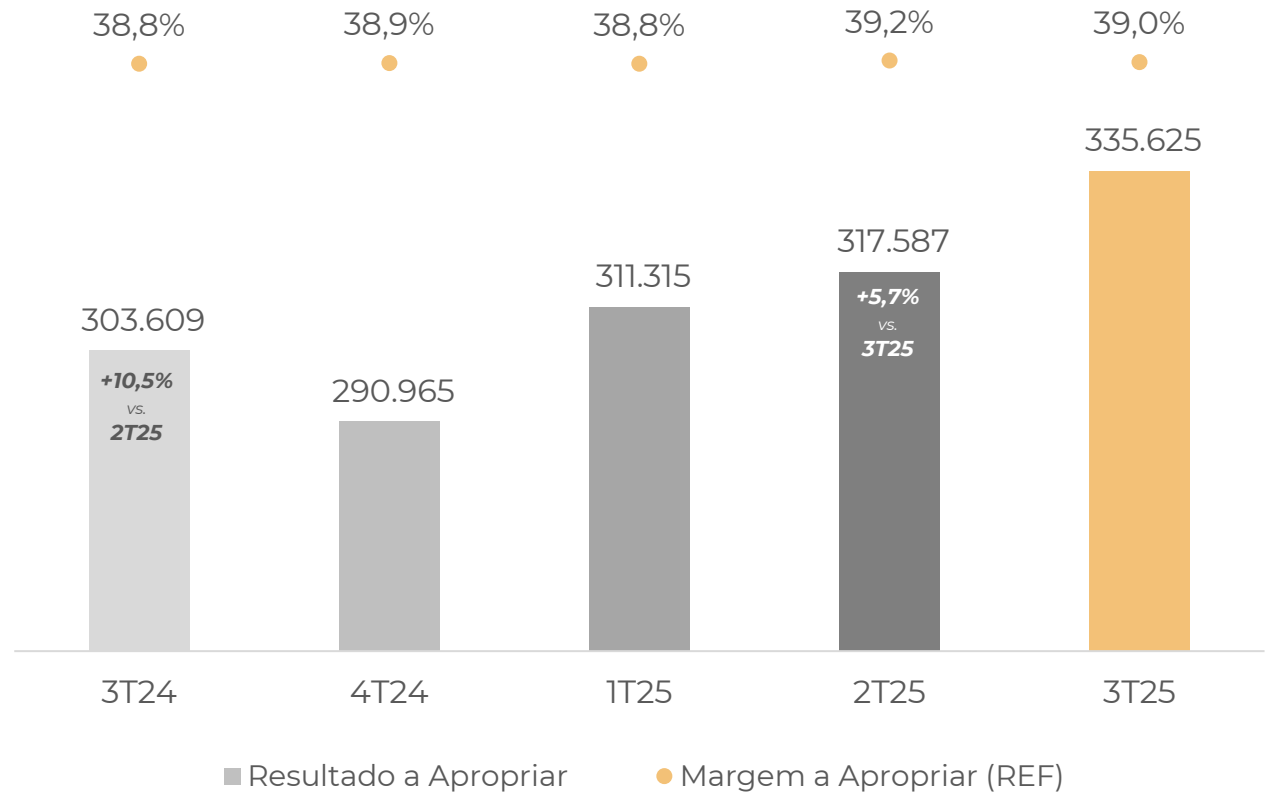
LUCRO LÍQUIDO

O **lucro líquido** da Companhia no 3T25 alcançou **R\$ 8,7 milhões**, desconsiderando a participação de não controladores, com uma margem líquida de **3,6%** no trimestre. No acumulado do ano, o lucro líquido atingiu **R\$ 30,3 milhões, reduzindo em 0,6%** em relação ao mesmo período de 2024, bem como atingindo uma margem líquida de **4,1%**.



Comentário do Desempenho

Resultado a Apropriar



R\$336MM

Resultado a Apropriar

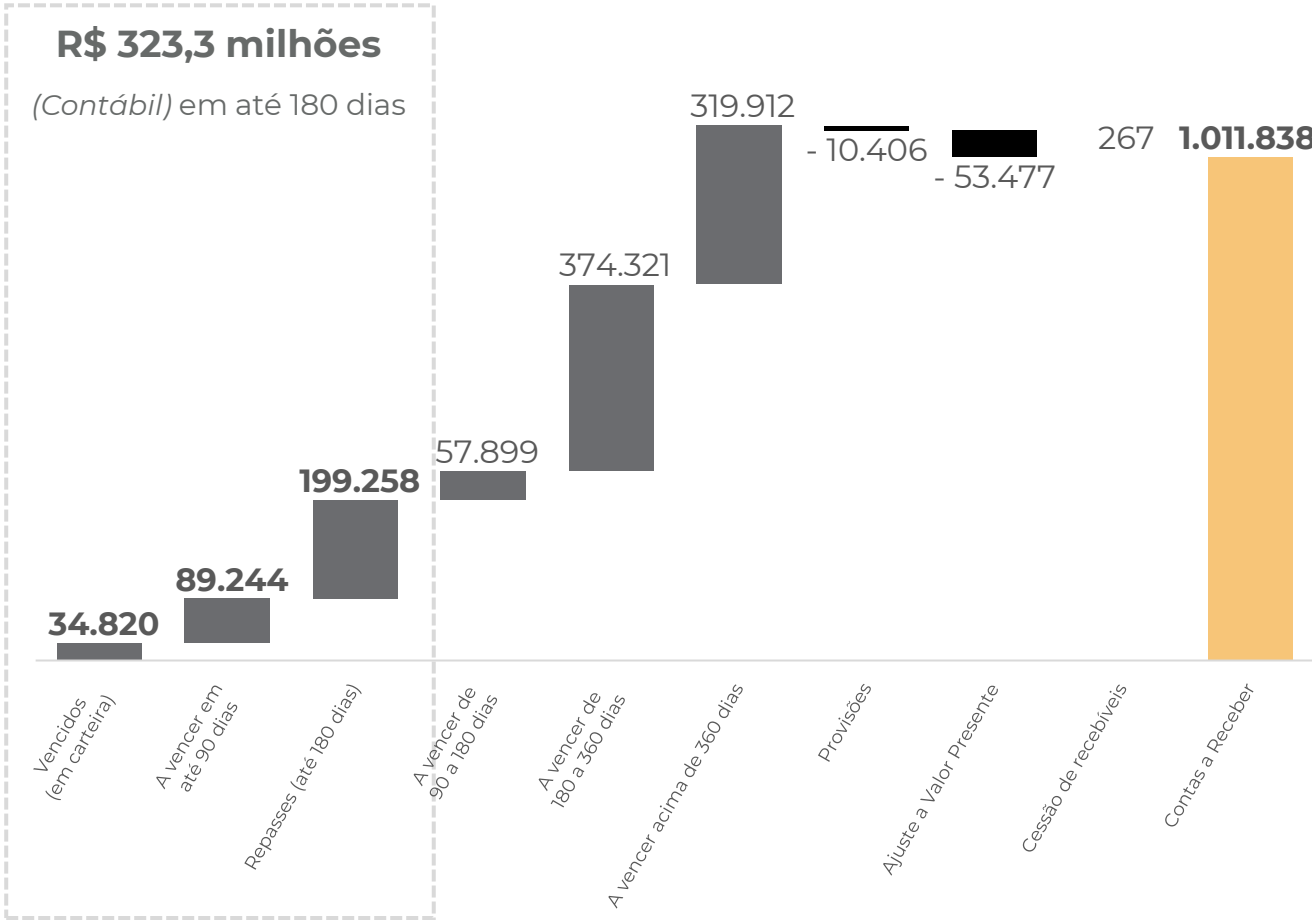
39,0% Margem REF

Atingimos **39,0%** de margem a apropriar, mantendo o indicador em patamar similar ao 2T25. O saldo a apropriar finalizou o semestre em R\$ 335,6 milhões.

O desempenho segue impulsionado pela contribuição dos diversos empreendimentos que compõe um portfólio robusto e que sustenta um ciclo saudável, em linha com as expectativas para cada segmento.

Comentário do Desempenho

Recebíveis



R\$ 2,1bi

Recebíveis Caixa

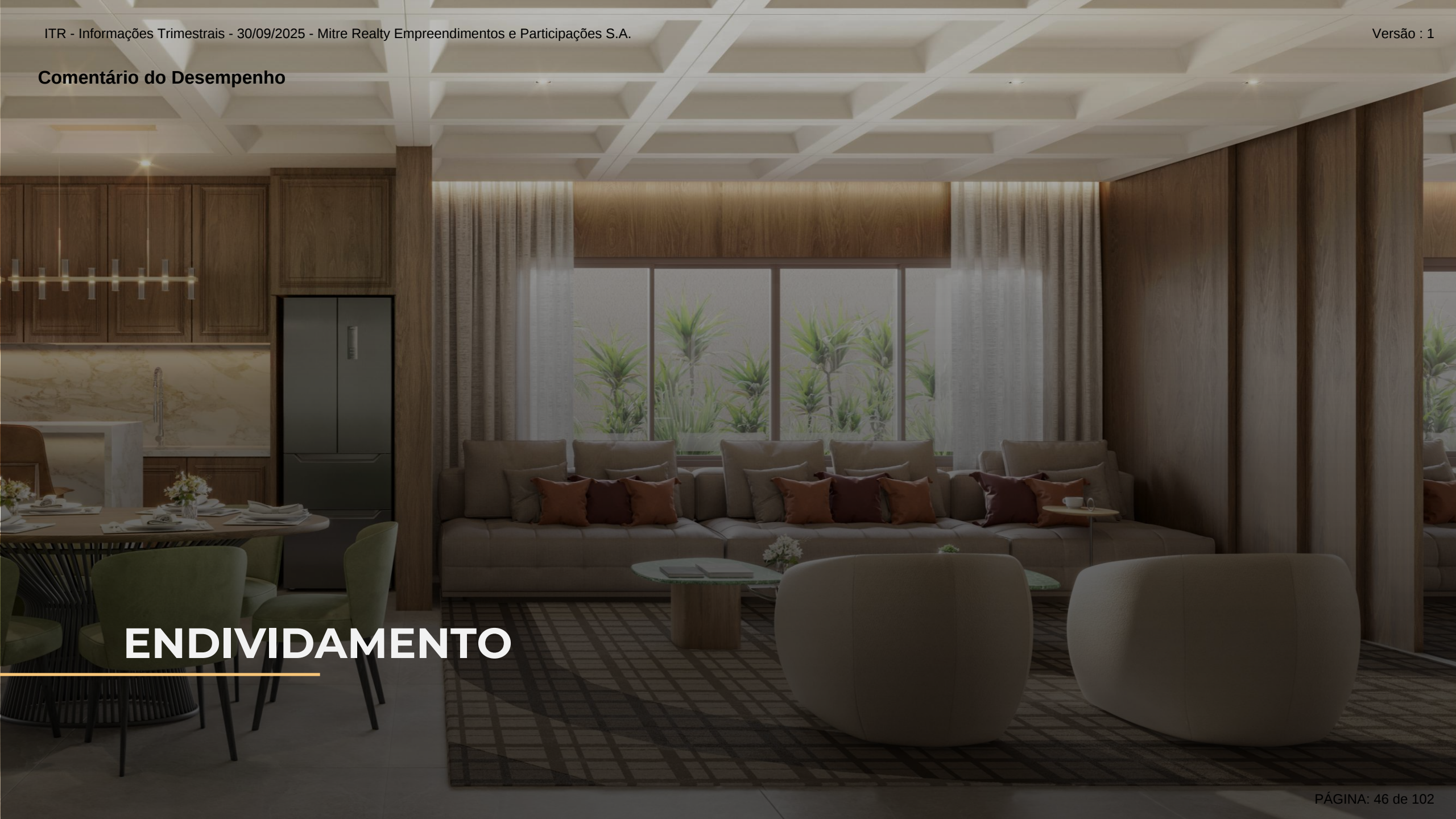
(com R\$ 1,0 bi de Recebíveis Contábeis)

No encerramento do terceiro trimestre, a Companhia contava com **R\$ 2,1 bilhão em recebíveis caixa** – e cerca de R\$ 1,0 bilhão em recebíveis contábeis, dos quais aproximadamente **R\$ 323,3 milhões deverão ocorrer em até 180 dias**.

A **inadimplência da carteira** manteve-se em **patamares baixos**, encerrando o período em **apenas 0,7%**, o que reforça a solidez de nossa base de clientes e a **elevada taxa de sucesso nos repasses**.

Reforçamos, ainda, a qualidade de nossa carteira, que permanece extremamente saudável, com **LTV médio de 40%**, **favorecendo a financiabilidade de nossos clientes**, bem como o **baixo índice de distratos — inferior aos 10% sobre as vendas**, evidenciando a resiliência das vendas e a atratividade dos nossos produtos.

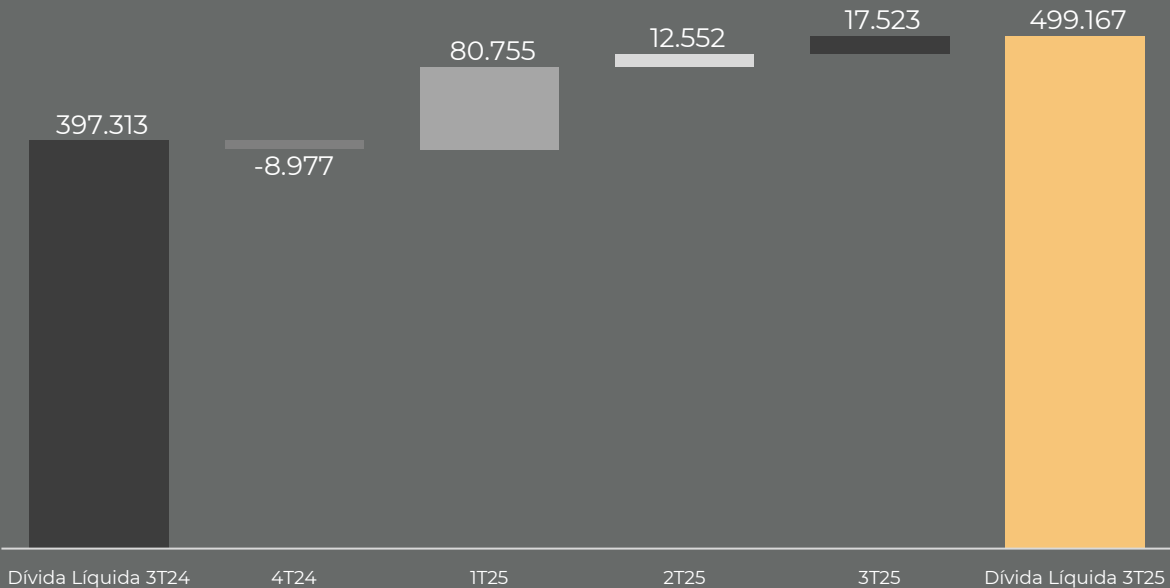
Comentário do Desempenho



ENDIVIDAMENTO

Comentário do Desempenho

Endividamento 3T25



R\$ Mil, Exceto %	3T25	3T24	Var. %	2T25	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	327.999	373.550	-12,2%	413.619	-20,7%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	282.292	266.224	6,0%	253.705	11,3%
Dívida Bruta	610.291	639.774	-4,6%	667.324	-8,5%
Dívida Líquida¹	499.167	397.313	25,6%	481.644	3,6%
Patrimônio Líquido	1.038.189	1.037.186	0,1%	1.042.717	-0,4%
Alavancagem	48,1%	38,3%	9,8p.p.	46,2%	1,9p.p.



POSIÇÃO DE CAIXA

Encerramos o 3T25 com **dívida líquida de R\$ 499,2 milhões**, representando um consumo de caixa de **R\$ 2,5 milhões** no trimestre, ex-dividendos. A **alavancagem** atingiu **48,1%**, aumento de 1,9 p.p. em relação ao trimestre anterior, reflexo da **postergação no recebimento de repasses**, em função da escassez de mão de obra observada no setor.

Em linha com o já comunicado nos trimestres anteriores, e apesar do leve aumento frente ao 2T25, mantemos uma posição sólida, com uma **carteira robusta** e **empreendimentos em fase de repasse** que deverão **contribuir positivamente** para a geração de caixa nos próximos meses.

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 Moema	Lançamento	Haus	set/25	462	303	34,4%	488.786	26,3%
Haus Mitre Station Brooklin	Em Obras	Haus	mar/25	530	141	73,4%	291.349	66,0%
Daslu Residences São Paulo	Em Obras	MEC	dez/24	117	96	17,9%	580.770	20,3%
Raízes L'avenir	Em Obras	Raízes	out/24	228	132	42,1%	264.391	38,3%
Gio Jardins - Studios	Em Obras	MEC	jun/24	68	3	95,6%	50.223	90,6%
Haus Mitre Edition NY - SOHO	Em Obras	Haus	abr/24	321	36	88,8%	154.683	79,2%
Raízes Jardim São Paulo	Em Obras	Raízes	mar/24	154	36	76,6%	215.254	76,4%
Haus Mitre Edition NY	Em Obras	Haus	out/23	181	53	70,7%	619.765	73,5%
Essência Brasileira	Em Obras	Haus	set/23	200	43	78,5%	284.877	58,5%
GIO Jardins	Em Obras	MEC	jul/23	32	14	56,3%	206.827	49,4%
ML Brooklin	Em Obras	Haus	abr/23	137	9,5	93,1%	97.646	86,3%
Origem - Guilhermina	Em Obras	Origem	mar/23	845	192	77,3%	296.998	84,3%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	8	98,8%	454.081	98,4%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	ago/22	541	16	97,0%	371.739	94,5%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	39	40,9%	176.027	60,2%
Origem Penha	Entregue	Origem	jun/22	337	85	74,8%	120.737	74,2%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	34	85,1%	120.519	86,6%
Raízes Tatuapé	Entregue	Raízes	dez/21	642	12	98,1%	353.942	96,8%
Raízes Premium Mooca	Entregue	Raízes	dez/21	261	3	98,9%	156.558	97,4%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Entregue	Haus	dez/21	287	6	97,9%	264.605	94,3%
Raízes Vila Mascote	Entregue	Raízes	out/21	305	10	96,7%	179.935	95,9%
Haus Mitre Jardins	Entregue	Haus	out/21	212	23	89,2%	312.759	82,3%
Haus Mitre Aclimação	Entregue	Haus	ago/21	119	1	99,2%	102.217	98,2%
Haus Mitre Vila Clementino	Entregue	Haus	ago/21	217	1	99,5%	187.958	99,8%
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	2	98,9%	129.394	96,7%
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	1	99,6%	101.905	99,4%
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	2	99,2%	119.717	98,5%
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	0	100,0%	172.339	100,0%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	0	100,0%	98.430	100,0%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	0	100,0%	115.371	100,0%
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				11.488	1.318	88,2%	8.559.846	78,0%

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

Informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. não prestaram durante o período findo em 30 de setembro de 2025 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa, e que pudessem causar qualquer tipo de risco a sua independência e/ou conflitos de interesse. Outros serviços contratados foram limitados à revisão/asseguração de informações financeiras históricas, já auditadas e/ou revisadas no contexto da própria auditoria. 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 30 de setembro de 2025.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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.

Em 30 de setembro de 2025, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R\$ 157.349 (R\$ 28.527 negativo em 31 de dezembro de 2024). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 979.744 em 30 de setembro de 2025 (R\$ 952.473 em 31 de dezembro de 2024). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados, uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas do grupo de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia. Além desses fatores, a Companhia está confortável com a gestão de liquidez corrente.

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 CPC 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e com a 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 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as políticas contábeis materiais 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.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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

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.

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 06 de novembro de 2025.

No trimestre findo em 30 de setembro 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

30 de setembro 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 financeiras**a) Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa	26	33	163	421
Conta corrente bancária	613	5.981	16.266	18.203
Aplicações financeiras (i)	2.027	88.823	87.484	218.106
	2.666	94.837	103.913	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 102,61% do CDI em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aplicações financeiras	5.071	3.860	7.211	4.901
Não circulante	5.071	3.860	7.211	4.901

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em CDBs e Fundos de renda fixa, com taxas de 100% a 101,37% do CDI (variando entre 100% a 108,04% do CDI em 31 de dezembro de 2024).

Em 30 de setembro de 2025 e dezembro de 2024, o caixa restrito está representado pelos 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

30 de setembro de 2025

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Empreendimentos concluídos	189.981	49.528
Empreendimentos em construção	883.880	967.739
Outras contas a receber	1.593	1.505
Ajuste a valor presente	(53.477)	(45.383)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(490)	(304)
Provisão para distratos	(9.916)	(28.926)
	1.011.571	944.159
Cessão de recebíveis	267	283
Total (a)	1.011.838	944.442
Circulante	731.112	621.338
Não circulante	280.726	323.104

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, 98,90% 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 30 de setembro de 2025 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 8,23% 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

30 de setembro de 2025

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 30 de setembro 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:

	30/09/2025			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	1.074	-	1.074	1.026	-	1.026
Vencidos de 181 a 360 dias	390	-	390	256	-	256
Vencidos de 121 a 180 dias	243	-	243	494	-	494
Vencidos de 91 a 120 dias	167	-	167	552	-	552
Vencidos de 61 a 90 dias	8.225	-	8.225	1.629	-	1.629
Vencidos de 31 a 60 dias	1.925	-	1.925	1.007	-	1.007
Vencidos de 0 a 30 dias	22.796	-	22.796	22.365	-	22.365
	34.820	-	34.820	27.329	-	27.329
A vencer de 0 a 30 dias	19.778	199.258	219.036	11.397	441.704	453.101
A vencer de 31 a 60 dias	16.463	-	16.463	11.191	-	11.191
A vencer de 61 a 90 dias	53.003	-	53.003	11.237	-	11.237
A vencer de 91 a 120 dias	25.103	-	25.103	19.581	-	19.581
A vencer de 121 a 181 dias	32.796	-	32.796	25.994	-	25.994
A vencer de 181 a 360 dias	374.321	-	374.321	105.546	-	105.546
A vencer acima 360 dias	319.912	-	319.912	364.793	-	364.793
	841.376	199.258	1.040.634	549.739	441.704	991.443
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(490)	-	(490)	(304)	-	(304)
Ajuste a valor presente	(53.477)	-	(53.477)	(45.383)	-	(45.383)
Provisão para distratos	(5.231)	(4.685)	(9.916)	(18.360)	(10.566)	(28.926)
Cessão de recebíveis	267	-	267	283	-	283
	817.265	194.573	1.011.838	513.304	431.138	944.442

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de setembro 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 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

30 de setembro 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	30/09/2025	31/12/2024
Cessão de recebíveis	267	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 identificados 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

30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(304)	(278)
Reversão (Provisão), líquida	(186)	(26)
Saldo final	(490)	(304)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(28.926)	(26.970)
(Provisão) / reversão, líquida	19.010	(825)
Efeito de venda/compra de controladas	-	(1.131)
Saldo final	(9.916)	(28.926)

Ajuste a valor presente

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(45.383)	(34.297)
Provisão, líquida	(8.094)	(11.086)
Saldo final	(53.477)	(45.383)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Terrenos (i)	251.212	179.491
Imóveis em construção (ii)	464.279	527.944
Imóveis concluídos	92.726	21.543
Provisão para distratos	6.664	21.420
Adiantamentos a fornecedores	32.367	17.642
Adiantamento para aquisição de terreno	5.580	10.690
Encargos financeiros capitalizados (iii)	47.322	31.267
	900.150	809.997
Circulante	836.735	779.923
Não circulante	63.415	30.074

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 outubro 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 e estoque de material não aplicado (o material não aplicado não compõe o POC). 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e no exercício findo 31 de dezembro 2024 é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	21.420	21.436
Provisão, líquida	(14.756)	(1.159)
Efeito de venda de controladas (i)	-	1.143
Saldo final	6.664	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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e no exercício findo 31 de dezembro 2024 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	31.267	32.723
Atualização terrenos a pagar	642	833
Outros custos	972	5.336
Encargos financeiros capitalizados	60.564	59.547
Custo de captação capitalizados	1.939	2.109
Atualização - permuta financeira	5.310	(3.643)
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(53.372)	(65.522)
Efeito vendas de controladas	-	(116)
Total	47.322	31.267

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	8	-	-	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	10	9	-	-
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	16	-	-	-
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	68	-	-	-
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	9	391	-	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	660	394	-	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	243	282	-	-
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	-	111	-	-
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	824	751	-	-
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	124	-	-	-
Mitre Engenharia Ltda.	136	3.578	-	-
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	1.091	647	-	-
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	168	469	-	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	11.033	17.903	-	-
Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda.	477	-	-	-
Mitre Perdizes SPE Ltda.	108	-	-	-
Mitre L Empreendimentos Ltda.	488	-	-	-
Mitre M Empreendimentos Ltda.	904	1.291	-	-
Mitre N Empreendimentos Ltda.	-	221	-	-
Mitre O Empreendimentos Ltda.	116	116	-	-
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	308	-	-	-
Mitre R Empreendimentos Ltda.	10	8	-	-
Mitre S Empreendimentos Ltda.	1.290	-	-	-
Mitre U Empreendimentos Ltda.	29	-	-	-
Mitre V Empreendimentos Ltda.	36	125	-	-
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.789	2.788	-	-
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	15	-	-	-
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	59.578	57.380	-	-
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	17	1.256	-	-
Mitre Centro Empresarial Metrô Tietê Empreend. Imobiliários	5	4	-	-
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	42	35	-	-
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	45.506	33.952	-	-
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.805	1.530	-	-
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	4	-	-	-
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	10.474	-	-	-
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	-	41.694	-	-
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	36	35	-	-

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo—Continuação

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	819	188	-	-
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	13.988	2.756	-	-
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	671	8.014	-	-
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	43.720	14.931	-	-
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	-	2.152	-	-
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	23.346	15.528	-	-
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	983	19	-	-
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	2.943	139	-	-
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	-	16.428	-	-
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	66.524	64.405	-	-
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	29.078	18.308	-	-
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	37	36	-	-
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	46	45	-	-
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	5.559	4.133	-	-
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	444	443	-	-
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.768	2.767	-	-
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	33.281	25.987	-	-
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	394	394	-	-
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	114	113	-	-
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	11	10	-	-
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	22.425	20.678	-	-
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	7.978	16.419	-	-
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	36.510	11.353	-	-
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	92.957	72.351	-	-
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	8.027	4	-	-
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	29.085	29.138	-	-
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	58.171	48.462	-	-
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	19.819	18.114	19.819	18.114
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	157	156	-	-
Mitre Vila Mariana Empreendimento imobiliários Ltda.	-	6	-	-
Mitre T Administração de Bens Ltda.	484	127	-	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreend. Imobiliários SPE Ltda	15.098	15.098	15.098	15.098
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	33	995	-	-
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	14	-	-	-
Res. Martin Luther King SPE Empreend. e Particip. Ltda	180	168	-	-
Santana Corporate Center Empreend. Imobiliários Ltda	136	130	-	-
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda	34	373	-	-
28 de Setembro SPE Ltda	8	439	-	-
MVP Participações Ltda	10.542	6.860	-	-
Daslu Partners Participações Ltda	1	-	-	-
	664.812	582.637	34.917	33.212

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

6. Partes relacionadas—ContinuaçãoAtivo—ContinuaçãoDividendos a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Mitre Michigan Empreend. e Particip. Ltda	59.291	33.663	-	-
MTR-16 Administração de Bens Ltda	3.270	2.779	-	-
MTR-45 Administração de Bens Ltda	7.192	4.270	7.192	4.270
	69.753	40.712	7.192	4.270
Total partes relacionadas	734.565	623.349	42.109	37.482

Passivo

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Lucio Empreendimentos e Partic. Ltda.	-	-	19.659	-
	-	-	19.659	-

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

6. Partes relacionadas—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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$6.264 (R\$7.204 em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Participação em controladas				
Controladas	458.967	492.853	-	-
Controladas em conjunto	12.448	5.735	12.448	5.735
Coligadas	60.433	28.847	60.433	28.847
	531.848	527.435	72.881	34.582
 Encargos financeiros	 36.450	 24.601	 -	 -
Obras de arte	258	258	258	258
	36.708	24.859	258	258
 Total	 568.556	 552.294	 73.139	 34.840

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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

	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Investida													
Mitre Michigan Empreendimentos e Participacoes Ltda.	65%		65%	256.405	217.663	182.055	143.672	74.350	73.991	39.788	46.499	48328	48.094
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.	75%		75%	6.211	6.481	235	303	5.976	6.178	(202)	187	4.482	4.633
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Ltda.	100%		100%	2.885	3.412	570	648	2.315	2.764	(144)	322	2.315	2.764
Mitre D Empreendimentos Ltda (*)	18%		18%	15.806	16.588	825	1.427	14.982	15.161	283	1.865	2.697	2.729
Mitre H Empreendimentos Ltda.	100%		100%	60.694	58.988	49.595	51.931	11.099	7.057	4.042	6.716	11.099	7.057
MJF Construcoes Ltda.	100%		100%	1.643	1.623	5.869	8.835	(4.226)	(7.212)	(864)	(4.200)	(4.226)	(7.212)
Mitre Q Administração De Bens Ltda.	100%		100%	3.668	7.355	807	918	2.861	6.437	(550)	(2.661)	2.861	6.437
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%		100%	2.097	5.426	6.260	8.863	(4.163)	(3.437)	(727)	(10.282)	(4.163)	(3.437)
Mitre N Administração De Bens Ltda.	100%		100%	60.984	87.772	21.504	43.548	39.480	44.224	(4.744)	18.916	39.480	44.224
Mitre V Administração De Bens Ltda.	100%		100%	3.030	3.599	460	945	2.570	2.654	(83)	327	2.570	2.654
Mitre W Administração De Bens Ltda.	100%		100%	28.000	92.651	20.362	58.957	7.638	34.094	3.465	23.622	7.638	34.094
MTR-06 Administração De Bens Ltda.	90%		90%	79.771	168.573	42.540	64.939	37.231	103.634	3.561	33.266	33.508	93.271
MTR-10 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	17.584	55.397	15.153	41.195	2.431	14.202	(3.133)	8.850	2.431	14.202
MTR-03 - Administração De Bens Ltda.	100%		100%	130.863	97.830	121.687	95.791	9.176	2.039	7.137	(374)	9.176	2.039
MTR-01 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	3.164	6.815	1.025	3.862	2.139	2.953	(423)	(740)	2.139	2.953
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%		100%	56.685	63.591	1.968	17.037	54.717	46.554	8.163	28.657	54.717	46.554
MTR-11 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	226.128	190.537	141.849	142.183	84.279	48.354	35.926	35.377	84.279	48.354
MTR-16 Administração De Bens Ltda.	75%		75%	76.099	50.330	39.315	24.597	36.784	25.733	11.705	3.705	27.588	19.300
MTR-18 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	46.637	73.004	33.728	57.252	12.909	15.752	(2.088)	13.469	12.909	15.752
MTR-19 Administração De Bens Ltda.	80%		100%	16.550	13.839	25.387	17.326	(8.837)	(3.487)	(5.357)	(2.535)	(7.070)	(3.487)
MTR-24 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	146.084	96.722	115.662	88.573	30.422	8.148	22274	10.552	30.422	8.148
MTR-25 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	82.308	46.397	90.017	50.649	(7.709)	(4.252)	(3.456)	(4.206)	(7.709)	(4.252)
MTR-32 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	85.602	68.049	59.344	54.757	26.258	13.292	12.966	2.492	26.258	13.292
MTR-38 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	76.347	20.681	71.989	20.776	4.357	(95)	4.453	(56)	4.357	(95)
MTR-40 Administração De Bens Ltda.	65%		100%	162.730	23.403	131.849	23.439	30.881	(36)	(412)	(18)	20.073	(36)
MTR-41 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	119.303	99.779	108.265	93.081	11.037	6.698	4339	257	11.037	6.698
MTR-43 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	95.019	84.093	91.283	82.911	3.737	1.182	2.554	2.843	3.737	1.182
MTR-44 Administração De Bens Ltda.	100%		100%	109.033	110.235	120.140	111.424	(11.107)	(1.189)	(9.918)	(1.159)	(11.107)	(1.189)
MTR-45 Administração De Bens Ltda.	20%		20%	135.442	131.421	36.840	23.996	98.602	107.426	14.624	22.906	26.120	26.118
MVP Participações Ltda.	100%		100%	5.291	6.682	13.237	10.685	(7.628)	(3.843)	(3.784)	(3.338)	(7.628)	(3.843)
Mitre Ministro de Godói SPE Ltda	100%		100%	5.726	7.494	84	917	5.642	6.577	17	5	5.642	6.577
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreend. Imobiliários Spe Ltda (*)	50%		50%	98.314	65.633	73.420	54.164	24.894	11.470	13424	10.610	12.447	5.735
MTR-39 Administração De Bens Ltda (*)	34,13%		0%	96.375	-	3.740	-	92.635	-	341	-	31.616	-
Outros investimentos				137.446	182.124	137.700	126.173	(252)	55.953	(6.745)	(14.487)	(76)	55.952
				2.449.924	2.164.187	1.764.764	1.525.374	685.480	638.976	146.431	227.387	477.947	495.262
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos				-	-	-	-	-	-	-	-	53.901	32.173
Resultados de equivalência de SCP's				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total em investimentos				2.449.924	2.164.187	1.764.764	1.525.374	685.480	638.976	146.431	227.387	531.848	527.435
												107.784	176.950

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 30 de setembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo em 1º de janeiro	552.294	451.755	34.840	30.128
Venda de participação em investimentos	(37.499)	(181.684)	-	-
Compra de participação em investimentos	31.500	19.448	31.500	-
Integralização	64.033	202.562	-	-
(-) Redução de capital	(21.156)	-	-	-
(-) Dividendos	(166.683)	(140.859)	(3.006)	(4.722)
Encargos financeiros capitalizados	32.760	28.941	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultado	(20.911)	(27.879)	-	-
Reclassificação de (para) provisão para perda com investimentos	21.728	19.772	1.767	-
Equivalência patrimonial	107.784	176.950	8.032	9.444
Resultado de SCPs	4.008	3.298	-	-
Outros resultados com investimentos	698	(10)	6	(10)
Saldo final	568.556	552.294	73.139	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 vendas de investimento em 2024			181.684	195.076	13.392
MTR-40 Empreendimentos Ltda. (d.8)	2025	35%	10.947	10.947	-
MTR-19 Administração de bens Ltda (d.9)	2025	20%	(698)	-	698
MTR-23 Administração de Bens Ltda.(d.10)	2025	100%	26.552	26.730	178
Total com vendas de investimento em 2025			36.801	37.677	876

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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)
MTR-39 Empreendimentos Ltda. (d.11)	2025	34,13%	31.500	31.500	-
Total com aquisição de investimento em 2025			31.500	31.500	-

- (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 Chabbad 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.
- (d.9) Em abril de 2025, a Mitre Realty cedeu 20% de sua participação das quotas da MTR-19 administração de bens Ltda para a empresa Daslu Partners Participação Ltda., no qual não houve perda de controle na investida.
- (d.10) Em junho de 2025, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE MTR-23 Administração de Bens Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$ 26.730. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a WHG SP Realty II, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Vieira de Moraes com lançamento previsto em setembro de 2025.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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**

(d.11) Em setembro de 2025, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Tactical Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Exclusivo Responsabilidade Ltda de Classe Única Fechada adquirindo 34,13% da participação na SPE MTR-39 Administração de Bens Ltda pelo valor de R\$31.500.

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.

	30/09/2025	31/12/2024
Caixa líquido dos investimentos vendidos	(104)	(4.053)
Recebimento na venda de participação	37.677	195.076
Pagamento na compra de participação	(31.500)	(30.442)
Total do caixa líquido das aquisições	6.073	160.581

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	278.271	266.814
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	52.419	106.197	52.419	106.197
Custo de transação (b)	(2.016)	(1.859)	(2.958)	(1.859)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	267	283
	50.403	104.338	327.999	371.435
Não circulante				
Financiamento à produção (a)	-	-	109.656	84.598
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	180.003	175.000	180.003	175.000
Custo de transação (b)	(4.311)	(4.531)	(7.367)	(4.531)
Total	175.692	170.469	282.292	255.067
	226.095	274.807	610.291	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, variando entre 8,4% a 10,6% acrescida de TR, CDI de 2,8% a 3% e IPCA de 9,6% (IPCA atrelado a novos contratos). 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. 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. Em setembro de 2025, houve o pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 50.000.

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 e 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 30 de setembro de 2025:

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Cronograma 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	-	-	17.249
2027	89.003	89.003	51.207
2028	39.000	39.000	41.200
2029	52.000	52.000	-
	180.003	180.003	109.656

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 vêm 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, Para 31 de dezembro de 2025, a Companhia não antecipa riscos de não atendimento dos covenants contratuais.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Cláusulas restritivas (covenants) – Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Os certificados de recebíveis Imobiliários possuem cláusulas restritivas 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. Para 31 de dezembro de 2025, a Companhia não antecipa riscos de não atendimento dos covenants contratuais. 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

30 de setembro de 2025

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

8. Empréstimos e financiamentos--ContinuaçãoGarantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	30/09/2025	31/12/2024
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	1.679.682	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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	274.807	276.801	626.502	656.667
(+) Liberação	55.000	75.000	308.381	338.110
(-) Custo de captação	(1.702)	(3.988)	(5.874)	(3.988)
(+) Amortização do custo de captação	1.764	2.109	1.939	2.109
(-) Amortização de principal	(104.995)	(75.000)	(326.345)	(364.282)
(+) Juros incorridos	31.459	34.922	61.027	67.637
(-) Juros pagos	(30.238)	(35.037)	(55.323)	(69.714)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	(16)	(37)
	226.095	274.807	610.291	626.502

A Companhia possuía o montante de R\$1.423.461 de financiamento consolidado e contratado em 30 de setembro de 2025 (R\$1.042.597 em 31 de dezembro de 2024), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 30 de setembro de 2025 era de R\$809.626 (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

30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social	18.852	17.811
PIS, COFINS e ISS	20.509	19.258
Provisão para distrato	(382)	(1.128)
Total	38.979	35.941
Circulante	27.683	22.945
Não circulante	11.296	12.996

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado			
	01/07/2025 até 30/09/2025	01/01/2025 até 30/09/2025	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.527)	(15.998)	(5.374)	(16.827)
Imposto de renda e contribuição social diferido	160	(1.041)	(1.017)	(1.576)
Provisão para distratos	(81)	(357)	7	(72)
Total	(5.448)	(17.396)	(6.384)	(18.475)

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

30 de setembro de 2025

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

	Consolidado			
	01/07/2025 até 30/09/2025	01/01/2025 até 30/09/2025	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024
Receita de vendas	10.043	14.071	3.534	20.085
Receita serviços	1.111	3.823	1.380	4.603
Receita locação	75	254	38	83
Receita financeira	2.787	9.120	2.115	6.976
Total das receitas	14.016	27.268	7.067	31.747
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	3.973	11.555	2.855	10.073
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	4.374	12.117	2.996	10.875
CSLL - 9,00%	(394)	(1.091)	(270)	(979)
IRPJ - 15,00%	(596)	(1.733)	(428)	(1.511)
Adicional IRPJ - 10,00%	(302)	(875)	(175)	(698)
Receita de vendas RET	220.612	640.593	234.437	710.354
IRPJ e CSLL RET	(4.236)	(12.299)	(4.501)	(13.639)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(5.527)	(15.998)	(5.374)	(16.827)
	(5.527)	(15.998)	(5.374)	(16.827)
Alíquota efetiva	2%	2%	2%	2%

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 30/09/2025	Particip. do sócio participante 31/12/2024	Controladora		Consolidado	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
SCP - Dráusio	0,97%	0,97%	557	554	557	554
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	874	4.973
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	1.062	1.872	1.062	1.872
SCP - Butantã	7,80%	7,80%	7.821	6.184	7.821	6.184
SCP - Santana	5,24%	3%	4.067	4.130	4.067	4.130
SCP - Vieira	5,00%	-	1.118	-	1.118	-
SCP - Gio Jardins	25,00%	-	4.717	-	4.717	-
Total			19.342	12.740	20.216	17.713
Circulante			14.202	4.751	15.076	9.724
Não circulante			5.140	7.989	5.140	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 30 de setembro de 2025 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2026	2.008	2.008
2027	3.132	3.132
Total	5.140	5.140

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	51.718	53.094
Antecipações de parcelas - serviços prestados	1.370	1.602
Permuta física de terrenos	108.278	96.217
Total	161.366	150.913
Circulante	94.542	102.714
Não circulante	66.824	48.199

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

	Consolidado		
	Permuta física	Serviços prestados	Total
2026	8.848	145	8.993
2027	13.029	503	13.532
2028	18.232	-	18.232
2029	26.067	-	26.067
	66.176	648	66.824

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	
	30/09/2025	31/12/2024
Consórcio Vila Mascote	2.481	2.325
Consórcio José dos Reis	22.471	25.249
Consórcio Chabbad	54.954	55.410
Consórcio Roque V	29.823	-
Total	109.729	82.984
Circulante	58.809	39.969
Não circulante	50.920	43.015

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	82,22%	81,90%
Consórcio José dos Reis	Mitre José dos Reis	75,00%	75,00%	82,03%	81,34%
Consórcio Chabbad	MTR-39 Administração	72,00%	72,00%	71,54%	70,66%
Consórcio Roque V	MTR-05 Administração	73,00%	-	73,63%	-

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	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	14.469	9.386
(+) Adições	3.104	8.443
(-) Pagamentos	(3.045)	(3.179)
(-) Reversões	-	(309)
Provisão para distrato	-	128
Saldo final	14.528	14.469
 Circulante	 3.010	 2.752
Não circulante	11.518	11.717

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

13. Provisões--Continuação**b) 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	2.526	3.007	6	196	3.209
(-) Pagamentos	-	-	-	(154)	(154)
(-) Reversão	-	-	(117)	(85)	(202)
Saldo em 30/09/2025	8.012	11.525	6	63	11.594

- **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 30/09/2025	3.193	2.154

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	3.724.918	3.548.665
Permutas	203.578	219.052
(a) Receita de Vendas Contratadas	3.928.496	3.767.717
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	3.063.796	3.001.153
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	864.700	766.564
(ii) Receita indenização por distratos	2.359	5.926
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita (*)	4.662	18.546
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.519.297	2.499.722
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.992.524)	(2.032.300)
Encargos financeiros apropriados	(74.290)	(64.019)
(c) Distratos - custos de construção	2.360	10.369
Distratos - encargos financeiros	202	457
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	524.413	457.053
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	79,18%	81,72%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	997.430	1.002.092
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(534.807)	(520.520)
Encargos financeiros apropriados	(9.989)	(5.648)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	462.623	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

30 de setembro 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 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.493, 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

30 de setembro 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 de 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 de 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 3º trimestre de 2024, no valor de R\$ 15.000. O pagamento foi aprovado em 3

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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**

parcelas de R\$ 5.000, iniciando em 03 de janeiro de 2025 e finalizando em 06 de março de 2025.

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

Em 2025, foram distribuídos e deliberados dividendos no valor total de R\$ 59.960, 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 de 2025.

Em reunião do Conselho de Administração de 08 de maio de 2025, foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2025, no valor de R\$ 15.000. O pagamento será realizado em 3 parcelas de R\$ 5.000, iniciando em 03 de julho de 2025 e finalizando em 03 de setembro de 2025.

Em reunião do Conselho de Administração de 07 de agosto de 2025, foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2025, no valor de R\$ 12.000. O pagamento será realizado em 3 parcelas de R\$ 4.000, iniciando em 03 de outubro de 2025 e finalizando em 02 de dezembro de 2025.

Durante o ano de 2025 foi distribuído o valor de R\$ 20.960 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025, não houve constituição de reserva, que é constituída ao encerramento de cada exercício (em 30 de setembro 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,

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

15. Patrimônio líquido—Continuaçãoc) Reservas—Continuaçãoi) *Reserva estatutária de lucros-Continuação*

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.

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado			
	01/07/2025 até 30/09/2025	01/01/2025 até 30/09/2025	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024
Receita de imóveis vendidos	242.307	732.841	297.272	840.024
Reversão (Provisão) para distrato	4.710	22.650	162	2.032
Ajuste a valor presente	(2.064)	(8.094)	(2.130)	(6.957)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(4.896)	(15.485)	(6.005)	(17.002)
Receita de indenização por distrato	989	2.359	1.821	5.029
	241.046	734.271	291.120	823.126
Receita de intermediação imobiliária	1.274	3.862	1.399	4.252
Receita de locação	74	253	37	82
Receita de serviços prestados	1.011	1.453	-	576
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(190)	(455)	(211)	(485)
	2.169	5.113	1.225	4.425
Recita operacional líquida	243.215	739.384	292.345	827.551

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	até 30/09/2025	até 30/09/2025	até 30/09/2024	até 30/09/2024	até 30/09/2025	até 30/09/2025	até 30/09/2024	até 30/09/2024
Custos e despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(180.770)	(547.964)	(221.209)	(634.326)
Despesas gerais e administrativas	(17.461)	(55.256)	(27.062)	(75.685)	(23.460)	(70.696)	(32.499)	(91.654)
Despesas comerciais	(433)	(860)	(207)	(767)	(20.297)	(62.786)	(16.249)	(46.638)
	(17.894)	(56.116)	(27.269)	(76.452)	(224.527)	(681.446)	(269.957)	(772.618)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(144.184)	(453.498)	(191.713)	(552.695)
Custo com permutas	-	-	-	-	(13.371)	(23.219)	(7.384)	(26.207)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(989)	(3.119)	(1.517)	(4.273)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(19.098)	(53.372)	(17.424)	(46.522)
Provisão para distratos	-	-	-	-	(3.128)	(14.756)	(3.167)	(4.523)
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	-	-	(4)	(106)
	-	-	-	-	(180.770)	(547.964)	(221.209)	(634.326)
Despesas gerais e administrativas								
Pessoal	(6.177)	(19.241)	(13.491)	(38.936)	(6.781)	(21.167)	(14.088)	(41.223)
Serviços de terceiros	(5.925)	(17.157)	(4.520)	(14.985)	(6.923)	(20.818)	(5.756)	(18.873)
Participações - PLR	-	(3.268)	(3.713)	(5.788)	-	(3.268)	(3.713)	(5.788)
Remuneração de Administradores	(2.107)	(6.264)	(2.434)	(7.204)	(2.107)	(6.264)	(2.434)	(7.204)
Depreciação e amortização	(1.764)	(5.330)	(1.743)	(5.171)	(2.344)	(7.031)	(2.231)	(6.543)
Administrativas	(1.488)	(3.996)	(1.161)	(3.601)	(2.043)	(6.347)	(1.899)	(5.111)
Administrativas SPes	-	-	-	-	(3.262)	(5.801)	(2.378)	(6.912)
	(17.461)	(55.256)	(27.062)	(75.685)	(23.460)	(70.696)	(32.499)	(91.654)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(433)	(858)	(207)	(767)	(16.088)	(50.013)	(11.899)	(33.947)
Despesas com plantão de vendas	-	(2)	-	-	(4.209)	(12.773)	(4.350)	(12.691)
	(433)	(860)	(207)	(767)	(20.297)	(62.786)	(16.249)	(46.638)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	até 30/09/2025	até 30/09/2025	até 30/09/2024	até 30/09/2024	até 30/09/2025	até 30/09/2025	até 30/09/2024	até 30/09/2024
Ganho/(perda) com investimento	(1)	875	(18)	1.375	(1)	177	(18)	1.375
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(1.634)	(4.008)	(626)	(2.103)
Provisão para demandas judiciais	(1.181)	(2.526)	221	1.193	(1.108)	(2.853)	887	1.214
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	-	11	(186)	(47)	(88)
Baixa de Ativo Imobilizado	-	-	116	116	-	-	116	116
Baixa de terrenos em estudo	-	-	-	-	(1)	(29)	(33)	(2.775)
Despesas pós obras	-	-	-	-	(827)	(2.374)	(633)	(3.684)
Outras (despesas) e receitas	430	(597)	(132)	(216)	(1.546)	(4.021)	(1.452)	(2.036)
Total	(752)	(2.248)	187	2.468	(5.106)	(13.294)	(1.806)	(7.981)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 até 30/09/2025	01/01/2025 até 30/09/2025	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024	01/07/2025 até 30/09/2025	01/01/2025 até 30/09/2025	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024
Receitas financeiras								
Receita de aplicações financeiras	591	2.982	4.707	11.773	2.913	10.868	6.438	16.691
Outras receitas financeiras	-	55	19	98	499	1.729	433	1.898
	591	3.037	4.726	11.871	3.412	12.597	6.871	18.589
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos - Capitalizados	(7.231)	(21.374)	(9.131)	(24.822)	-	(463)	(1.975)	(5.809)
Juros sobre contratos de arrendamento	16	(60)	(50)	(174)	95	(53)	(82)	(287)
Perda estimada na operação de Swap (a)	-	-	1	(2.362)	-	-	1	(2.362)
Despesas bancárias	(73)	(339)	(76)	(325)	(552)	(1.160)	(191)	(877)
Outras despesas financeiras	(111)	(398)	(86)	(297)	(360)	(1.003)	(311)	(995)
	(7.399)	(22.171)	(9.342)	(27.980)	(817)	(2.679)	(2.558)	(10.330)
Total	(6.808)	(19.134)	(4.616)	(16.109)	2.595	9.918	4.313	8.259

- (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

30 de setembro 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) e IPCA. 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

30 de setembro 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

30 de setembro 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, IPCA e TR). Com base na projeção de CDI e INCC divulgada pelo Banco Central do Brasil através da Focus e cotações de ações de acordo com a B3, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,38%	9,56%	12,75%	15,94%	19,13%
INCC	3,43%	5,15%	6,87%	8,58%	10,30%
TR	0,85%	1,28%	1,70%	2,13%	2,55%
IGP-M	2,82%	4,23%	5,65%	7,06%	8,47%
IPCA	2,06%	3,09%	4,12%	5,14%	6,17%

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	30/09/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(131.556)	(8.387)	(12.580)	(16.773)	(20.967)	(25.160)
INCC	820.487	28.166	42.248	56.331	70.414	84.497
TR	(353.553)	(3.005)	(4.508)	(6.010)	(7.513)	(9.016)
IGP-M	181.435	5.122	7.683	10.244	12.805	15.366
IPCA	(30.220)	(622)	(933)	(1.244)	(1.554)	(1.865)
Sem indexador	28.081	-	-	-	-	-
Total	514.674	21.274	31.910	42.548	53.185	63.822

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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	30/09/2025	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	103.913	87.484	-	-	-	-	16.429
Caixa restrito	3.b	7.211	7.211	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	1.011.838	-	820.487	-	189.758	-	1.593
Contas a receber por venda de participação societária		10.059	-	-	-	-	-	10.059
Total ativos com riscos financeiros		1.133.021	94.695	820.487	-	189.758	-	28.081
Empréstimos	8	(610.291)	(226.251)	-	(353.553)	(267)	(30.220)	-
Passivos de arrendamento		(8.056)	-	-	-	(8.056)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(618.347)	(226.251)	-	(353.553)	(8.323)	(30.220)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		514.674	(131.556)	820.487	(353.553)	181.435	(30.220)	28.081

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro 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

30 de setembro de 2025

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação*

	Nível da hierarquia	30/09/2025	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)	111.124	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 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	610.024	626.219
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	267	283
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(103.913)	(236.730)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(7.211)	(4.901)
Dívida líquida (*)	499.167	384.871
Total do patrimônio líquido	1.038.189	1.041.998
Endividamento - %	48,08%	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

30 de setembro 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*

	30/09/2025			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)	-	2.666	2.666	-	94.837	94.837
Caixa restrito (Nota 3.b)	-	5.071	5.071	-	3.860	3.860
Contas a receber por venda de participação societária	10.059	-	10.059	42.135	-	42.135
Partes Relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	664.812	-	664.812	34.917	-	34.917
Outros ativos	2.313	-	2.313	1.599	-	1.599
Fornecedores	1.550	-	1.550	2.289	-	2.289
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	226.095	-	226.095	274.807	-	274.807
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota 10)	19.342	-	19.342	12.740	-	12.740
Outros passivos (*)	46.005	-	46.005	3.948	-	3.948

Consolidado

	30/09/2025			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)	-	103.913	103.913	-	236.730	236.730
Caixa restrito (Nota 3b)	-	7.211	7.211	-	4.901	4.901
Contas a receber (Nota 4)	1.011.838	-	1.011.838	944.442	-	944.442
Contas a receber por venda de participação societária	10.059	-	10.059	42.135	-	42.135
Outros ativos	13.571	-	13.571	7.097	-	7.097
Fornecedores	60.584	-	60.584	88.851	-	88.851
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	610.291	-	610.291	626.502	-	626.502
Conta corrente de consórcio (Nota 12)	109.729	-	109.729	82.984	-	82.984
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	20.216	-	20.216	17.713	-	17.713
Outros passivos (*)	29.177	-	29.177	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

30 de setembro 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 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 30 de setembro de 2025	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	60.584	-	-	60.584
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	327.999	282.292	-	610.291
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	15.076	5.140	-	20.216
Passivos de arrendamento	2.903	5.153	-	8.056
	406.562	292.585	-	699.147

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

30 de setembro de 2025

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

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Os fluxos de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de setembro de 2025, referidos compromissos totalizam R\$334.993 (R\$468.879 em 31 de dezembro de 2024), sendo R\$248.706 em dinheiro e R\$86.287 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 30 de setembro de 2025 são de R\$87.395 para o período de 1º de setembro até 31 de dezembro de 2025, R\$372.687 para 2026, R\$313.644 para 2027, R\$140.058 para 2028 e R\$22.720 para 2029 (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 contratos de arrendamento

Em 30 de setembro de 2025 a Mitre possuía R\$5.766 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

30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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			
	01/07/2025 até 30/09/2025	01/01/2025 até 30/09/2025	01/07/2024 até 30/09/2024	01/01/2024 até 30/09/2024
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>				
Lucro do período	8.658	30.286	17.080	30.469
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820	105.774.820	105.774.820
Lucro básico e diluído por ação	0,08185	0,28633	0,16147	0,28805

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2025

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro 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)	1.560.507
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	84.478
Total	1.644.985

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro/2025 e outubro/2028.

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

30 de setembro 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

30 de setembro 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

	30/09/2025	31/12/2024
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 30 de setembro 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

30 de setembro 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 30 de setembro de 2025 e de 2024, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	-	(12.083)
Imóveis a comercializar	31.774	124.480
Crédito entre consorciadas	-	(3.688)
Tributos a recuperar	-	(1)
Outros ativos	14	(9.836)
Fornecedores	(75)	(174)
Adiantamento de cliente	(5.240)	(9.181)
Tributos a recolher	(25)	199
Distratos a pagar	-	623
Outros passivos	-	(42)
Provisão de impostos diferidos	-	795
Partes relacionadas	-	(32.808)
Débito entre consorciadas	-	94
Caixa das controladas adquirida/vendas	-	4.051
	26.448	62.429
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e Financiamento	(16)	(4)
Contas a receber de clientes	16	4
	-	-

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 o Pronunciamento Técnico CPC 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 Pronunciamento Técnico CPC 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 CPC 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 Pronunciamento Técnico CPC 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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.

São Paulo, 06 de novembro de 2025.

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 30 de setembro 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 findo em 30 de setembro 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 06 de novembro 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 findo em 30 de setembro de 2025., da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 06 de novembro 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 findo em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 06 de novembro de 2025.

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro

Fabricio Mitre
Diretor Presidente