

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 - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	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 - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	82
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.050.867	1.045.263
1.01	Ativo Circulante	136.204	201.964
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	125.791	188.074
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	95.751	50.349
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	28.094
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.488	7.170
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.488	7.170
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.925	6.720
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	75	206
1.01.08.01.01	Adiantamentos	75	206
1.01.08.03	Outros	2.850	6.514
1.01.08.03.01	Outros Ativos	2.850	6.514
1.02	Ativo Não Circulante	914.663	843.299
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	600.672	570.458
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	577.144	544.984
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	577.144	544.984
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.528	25.474
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	23.528	25.474
1.02.02	Investimentos	294.600	255.544
1.02.02.01	Participações Societárias	294.600	255.544
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	294.600	255.544
1.02.03	Imobilizado	11.512	10.437
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.512	10.437
1.02.03.01.01	Imobilizado	11.512	10.437
1.02.04	Intangível	7.879	6.860
1.02.04.01	Intangíveis	7.879	6.860
1.02.04.01.02	Intangível	7.879	6.860

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.050.867	1.045.263
2.01	Passivo Circulante	51.388	43.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.465	7.852
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8.465	7.852
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	8.465	7.852
2.01.02	Fornecedores	1.799	2.432
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.799	2.432
2.01.05	Outras Obrigações	25.311	18.751
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.157	9.943
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	12.157	9.943
2.01.05.02	Outros	13.154	8.808
2.01.05.02.04	Outros Passivos	331	502
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	705	1.033
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	7.607	7.273
2.01.05.02.07	Operação Swap	4.511	0
2.01.06	Provisões	15.813	14.073
2.01.06.02	Outras Provisões	15.813	14.073
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	15.813	14.073
2.02	Passivo Não Circulante	13.596	14.345
2.02.02	Outras Obrigações	5.440	6.333
2.02.02.02	Outros	5.440	6.333
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	1.163	1.237
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	4.277	5.096
2.02.04	Provisões	8.156	8.012
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.156	8.012
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.156	8.012
2.03	Patrimônio Líquido	985.883	987.810
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	13.754	12.426
2.03.02.07	Reserva de Capital	13.754	12.426
2.03.04	Reservas de Lucros	12.636	15.891
2.03.04.01	Reserva Legal	5.230	5.230
2.03.04.10	Reserva de Lucros	7.406	10.661

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.516	-2.896
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.572	-266
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.801	-15.314
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.864	-346
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-219	0
3.04.05.01	Apropriação Mais Valia	-219	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.244	13.030
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.516	-2.896
3.06	Resultado Financeiro	-5.110	-9.048
3.06.01	Receitas Financeiras	4.190	3.499
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.300	-12.547
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.406	-11.944
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.406	-11.944
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.406	-11.944
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07002	-0,11292
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,07002	-0,11292

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	7.406	-11.944
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.406	-11.944

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.463	-14.430
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.108	-12.913
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	7.406	-11.944
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.147	668
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-30.244	-13.030
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	144	28
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	0	61
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados e apropriados ao resultado	0	17
6.01.01.07	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	20	21
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	-3.059	269
6.01.01.11	Total Equity Return Swap	9.151	12.312
6.01.01.12	Plano de opções de ações	1.328	908
6.01.01.13	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.220	-2.223
6.01.01.14	Amortização mais-valia	219	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.355	-1.517
6.01.02.01	(Aumento) redução em outros ativos	-977	5.615
6.01.02.02	(Aumento) redução em adiantamentos	131	54
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-318	-314
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	-634	-327
6.01.02.05	Aumento (redução) em obrigação trabalhistas e tributárias	613	802
6.01.02.06	Aumento (redução) em outros passivos	-170	-6.980
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	0	-367
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	104.829	83.827
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	125
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-10.498	0
6.02.04	Aquisição de imobilizado e intangível	-3.242	-1.907
6.02.05	Aplicação financeira	-840	-26.450
6.02.06	Resgate de aplicação financeira	112.691	105.028
6.02.07	Dividendos recebidos de investidas	8.351	7.031
6.02.08	Aquisição/venda de investimentos	-1.633	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-41.964	-52.286
6.03.01	Amortização de empréstimos	0	-1.924
6.03.02	Partes relacionadas	-29.946	-48.650
6.03.05	Repases para terceiros (SCPs)	-937	-1.462
6.03.06	Amortização de arrendamento mercantil	-420	-250
6.03.07	Dividendos pagos	-10.661	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	45.402	17.111
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.349	99.831
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	95.751	116.942

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	12.426	15.891	0	0	987.810
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.328	-10.661	0	0	-9.333
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.328	0	0	0	1.328
5.04.09	Dividendos distribuídos	0	0	-10.661	0	0	-10.661
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.406	0	7.406
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.406	0	7.406
5.07	Saldos Finais	959.493	13.754	5.230	7.406	0	985.883

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	908	0	0	0	908
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	908	0	0	0	908
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.944	0	-11.944
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-11.944	0	-11.944
5.05.02.06	Prejuízo líquido do período	0	0	0	-11.944	0	-11.944
5.07	Saldos Finais	959.493	8.030	39.829	-11.944	0	995.408

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.155	-2.874
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.155	-2.874
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.155	-2.874
7.04	Retenções	-1.147	-668
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.147	-668
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.302	-3.542
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.833	3.713
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.696	13.031
7.06.02	Receitas Financeiras	2.106	-8.813
7.06.03	Outros	-4.969	-505
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	20.531	171
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	20.531	171
7.08.01	Pessoal	13.070	11.967
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.706	9.130
7.08.01.04	Outros	3.364	2.837
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	2.029	1.929
7.08.01.04.02	Participação de colaboradores nos lucros	7	0
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	1.328	908
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	52	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3	148
7.08.03.01	Juros	3	148
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.406	-11.944
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.406	-11.944

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.611.936	1.585.090
1.01	Ativo Circulante	1.290.433	1.214.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	203.147	143.619
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	173.107	115.525
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	28.094
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	109.631
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.03	Contas a Receber	340.420	300.688
1.01.03.01	Clientes	340.420	300.688
1.01.03.01.01	Contas a Receber	340.420	300.688
1.01.04	Estoques	727.764	639.186
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	727.764	639.186
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.107	8.699
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.107	8.699
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.995	13.071
1.01.08.03	Outros	9.995	13.071
1.01.08.03.01	Adiantamentos	1.479	920
1.01.08.03.02	Outros ativos	8.516	9.907
1.01.08.03.03	Conta corrente de consórcio	0	2.244
1.02	Ativo Não Circulante	321.503	370.196
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	295.549	345.736
1.02.01.04	Contas a Receber	142.617	154.333
1.02.01.04.03	Contas a Receber	142.617	154.333
1.02.01.05	Estoques	129.404	164.225
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	129.404	164.225
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	1.704
1.02.01.09.04	Conta corrente de consórcio	0	1.704
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.528	25.474
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	23.528	25.474
1.02.02	Investimentos	3.134	3.170
1.02.02.01	Participações Societárias	3.134	3.170
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	3.134	3.170
1.02.03	Imobilizado	14.551	14.020
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.551	14.020
1.02.03.01.01	Imobilizado	14.551	14.020
1.02.04	Intangível	8.269	7.270
1.02.04.01	Intangíveis	8.269	7.270
1.02.04.01.02	Intangível	8.269	7.270

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.611.936	1.585.090
2.01	Passivo Circulante	383.173	371.544
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.804	13.920
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.804	13.920
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	16.804	13.920
2.01.02	Fornecedores	29.287	35.284
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.287	35.284
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.756	12.015
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.756	12.015
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	11.756	12.015
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	88.570	89.954
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	88.570	89.954
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	88.570	89.954
2.01.05	Outras Obrigações	233.527	219.140
2.01.05.02	Outros	233.527	219.140
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	1.494	1.942
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	29.619	31.529
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	11.458	11.444
2.01.05.02.07	Outros passivos	2.931	19.209
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	176.693	145.707
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	6.821	9.309
2.01.05.02.10	Operação SWAP	4.511	0
2.01.06	Provisões	3.229	1.231
2.01.06.02	Outras Provisões	3.229	1.231
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.198	1.231
2.01.06.02.04	Provisão de distrato	2.031	0
2.02	Passivo Não Circulante	235.006	218.613
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	44.992	16.574
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	44.992	16.574
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	44.992	16.574
2.02.02	Outras Obrigações	173.716	187.269
2.02.02.02	Outros	173.716	187.269
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	113.737	124.224
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	2.648	2.854
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	20.231	21.418
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	17.625	18.445
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	19.475	20.328
2.02.03	Tributos Diferidos	3.825	3.009
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.825	3.009
2.02.04	Provisões	12.473	11.761
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.938	8.666
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	8.938	8.666
2.02.04.02	Outras Provisões	3.535	3.095
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.535	3.095
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	993.757	994.933
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.02	Reservas de Capital	13.754	12.426
2.03.04	Reservas de Lucros	12.636	15.891
2.03.04.01	Reserva Legal	5.230	5.230
2.03.04.10	Reserva de Lucros	7.406	10.661
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	7.874	7.123

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	138.535	85.070
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-91.336	-57.676
3.03	Resultado Bruto	47.199	27.394
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.964	-29.004
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.193	-10.997
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.023	-17.107
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.251	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-900
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.235	-1.610
3.06	Resultado Financeiro	-2.911	-8.491
3.06.01	Receitas Financeiras	7.285	4.320
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.196	-12.811
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.324	-10.101
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.167	-1.588
3.08.01	Corrente	-2.895	-1.745
3.08.02	Diferido	-272	157
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.157	-11.689
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	8.157	-11.689
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.406	-11.944
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	751	255
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07002	-0,11292
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,07002	-0,11292

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	8.157	-11.689
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	8.157	-11.689
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.406	-11.944
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	751	255

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-63.433	-57.333
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	27.267	1.338
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	11.324	-10.101
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.715	1.076
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-1	0
6.01.01.04	Provisão para garantia de obra	626	-2.115
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	2.593	-548
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	30	-17
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	361	-210
6.01.01.08	Provisão para distrato	1.357	258
6.01.01.09	Provisão (reversão) para demandas judiciais	275	9
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	485	213
6.01.01.11	Encargos financeiros apropriados ao resultado	2.587	869
6.01.01.12	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	44	44
6.01.01.14	Outros resultado com investimentos	-3.059	354
6.01.01.16	Total Equity Return Swap	9.151	12.312
6.01.01.17	Plano de opções de ações	1.328	908
6.01.01.18	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.220	-2.223
6.01.01.19	Resultados com SCPs	452	509
6.01.01.20	Amortização de mais-valia	219	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-90.700	-58.671
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-34.409	-2.045
6.01.02.02	(Aumento) redução em imóveis a comercializar	-16.305	-77.424
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros ativos	-3.249	-7.181
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	-422	0
6.01.02.05	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-408	-368
6.01.02.06	Aumento (redução) em fornecedores	-6.027	2.525
6.01.02.07	Aumento (redução) em obrigações tributárias e trabalhistas	2.756	1.699
6.01.02.08	Aumento (redução) em adiantamento de clientes	-3.022	21.940
6.01.02.09	Aumento (redução) em conta corrente de consorciados	-3.304	-3.868
6.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	-20.727	9.413
6.01.02.11	Pagamento de garantia de obra	-208	-155
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-3	-42
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-2.604	-1.137
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.768	-2.028
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	107.149	75.269
6.02.01	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	125
6.02.03	Aquisição do imobilizado e intangível	-3.245	-3.434
6.02.04	Aplicação financeira	-840	-26.450
6.02.05	Resgate de aplicação financeira	112.691	105.028
6.02.07	Caixa líquido da aquisição de investimento	-1.457	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	13.866	-7.529
6.03.01	Amortização de empréstimos	-19.910	-15.927
6.03.02	Captção de empréstimos e financiamentos	46.600	10.543
6.03.04	Repasse para terceiros (SCPs)	-1.502	-1.548

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.03.06	Amortização arrendamento mercantil	-698	-513
6.03.07	Aporte (redução) de não controladores	0	-84
6.03.08	Dividendos recebidos de não controladas	37	0
6.03.09	Dividendos pagos	-10.661	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	57.582	10.407
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	115.525	194.304
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	173.107	204.711

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.328	-10.661	0	0	-9.333	0	-9.333
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.328	0	0	0	1.328	0	1.328
5.04.09	Dividendos distribuídos	0	0	-10.661	0	0	-10.661	0	-10.661
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.406	0	7.406	751	8.157
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.406	0	7.406	751	8.157
5.07	Saldos Finais	959.493	13.754	5.230	7.406	0	985.883	7.874	993.757

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	908	0	0	0	908	0	908
5.04.08	Plano de remuneração em ação	0	908	0	0	0	908	0	908
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.944	0	-11.944	255	-11.689
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-11.944	0	-11.944	255	-11.689
5.05.02.06	Prejuízo líquido do período	0	0	0	-11.944	0	-11.944	255	-11.689
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-84	-84
5.06.04	Redução de capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	-84	-84
5.07	Saldos Finais	959.493	8.030	39.829	-11.944	0	995.408	1.161	996.569

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	139.393	85.692
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	138.658	85.303
7.01.02	Outras Receitas	735	389
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-109.089	-72.930
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-89.342	-57.939
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.747	-14.991
7.03	Valor Adicionado Bruto	30.304	12.762
7.04	Retenções	-1.715	-1.076
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.715	-1.076
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	28.589	11.686
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-119	-7.500
7.06.02	Receitas Financeiras	1.755	-7.992
7.06.03	Outros	-1.874	492
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	28.470	4.186
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	28.470	4.186
7.08.01	Pessoal	13.755	12.546
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.322	9.709
7.08.01.04	Outros	3.433	2.837
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.029	1.929
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	76	0
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	1.328	908
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.297	2.147
7.08.02.01	Federais	3.297	2.147
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.261	1.182
7.08.03.01	Juros	3.261	1.182
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	8.157	-11.689
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.406	-11.944
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	751	255

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Desde o IPO, em fevereiro de 2020, a Mitre se comprometeu em entregar aos seus acionistas resultados que reflitam a excelência de seus projetos e o primeiro trimestre de 2022 traduz isso em todos os indicadores operacionais e financeiros. O lucro líquido recorrente foi de R\$17,3 milhões, além de 35,9% de margem bruta ajustada, demonstrando a resiliência de nossa operação mesmo diante de um cenário de mercado mais desafiador. Vale ressaltar ainda, que divulgamos em março o nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, ratificando nosso compromisso em desenvolver nossa agenda e sermos referência em ESG no setor.

Com R\$180,1 milhões, as vendas brutas se destacaram neste trimestre, atingindo seu recorde histórico para um primeiro trimestre da Companhia e representando um crescimento de 62,6% frente ao mesmo período do ano anterior. Além disso, o nível de distrato permaneceu estável e controlado, permitindo que entregássemos R\$153,5 milhões em vendas líquidas. A Mitre Vendas continua consistentemente melhorando sua performance e, hoje, já é responsável por 78% de todas as vendas da Companhia. Nosso estoque atual já está 71,9% vendido e, se considerarmos os projetos que possuem entrega prevista para 2022, 98,3% das unidades já estão vendidas, reforçando a assertividade da nossa estratégia de desenvolver os melhores produtos de cada região em que atuamos, resultando em maior velocidade de vendas, mesmo em momentos mais difíceis.

Encerramos o trimestre com velocidade de vendas de 40,5%, considerando os últimos doze meses, indicador que nos deixa confiantes em entregar nosso plano de negócios para 2022, visto que possuímos somente R\$1,2 bilhão em estoque, sendo que 69% das unidades em estoque foram lançadas a menos de um ano e o estoque pronto representa menos de 1% das unidades. Dito isso, estamos seguindo nosso cronograma de lançamentos do ano e, ao longo de abril, abrimos dois novos stands de vendas de produtos a serem lançados no curto prazo: (i) Raízes Alto Freguesia do Ó e (ii) Origem Penha, que será nossa estreia nesta linha de produto.

Os indicadores financeiros vieram impulsionados pela receita operacional de R\$138,5 milhões no trimestre, crescimento de 62,8%, maior patamar em um primeiro trimestre da nossa história. Atingimos ótimo desempenho de vendas no trimestre, com destaque para o Haus Mitre Jardins, que atingiu 54,5% de vendas e marcou nossa entrada no segmento de altíssimo padrão, corroborando nossa acertada estratégia de ingressar nesse segmento, e que contribuiu para a margem bruta ajustada de 35,9% e a margem a apropriar (REF) de 38,7%.

Encerramos o período com R\$17,3 milhões de lucro líquido recorrente, evolução significativa quando comparado ao 1T21, no qual o resultado foi de R\$0,0 (zero). O *Total Return Equity Swap* (TRS), que, por regra contábil, varia conforme a cotação das ações da Companhia, impactou negativamente o resultado em R\$9,2 milhões, reflexo da marcação a mercado do preço da ação ao final do trimestre, mesmo sem ainda termos vendido as ações.

Como evento subsequente, já no mês de abril, realizamos nosso primeiro Mitre Investor Day, onde pudemos expor mais do nosso modelo de diferenciação, apresentar nosso time de executivos ao mercado e abordar temas estratégicos de atuação da Companhia. No evento expusemos nosso atual posicionamento de mercado com a introdução de duas novas linhas de produto, a Origem, voltada para o público de média renda, e a Mitre Luxury Collection, com produtos de altíssimo padrão, arquitetura diferenciada e nas melhores regiões da cidade de São Paulo.

Ainda no início do segundo trimestre realizamos nossa estreia no mercado de emissões de dívidas corporativas, com a bem-sucedida emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$130,0 milhões e remuneração de CDI + 2,30%, operação que entendemos estar alinhada ao ciclo e ao plano de negócio da Mitre.

Comentário do Desempenho



A entrega deste resultado coroa um trimestre com marcos importantes para a empresa, demonstrando aos nossos *stakeholders* e ao mercado em geral a nossa excelência operacional e a recorrente capacidade de diferenciação dos nossos produtos, com alta velocidade de vendas, margens saudáveis e qualidade na entrega e execução de cada etapa do ciclo do nosso negócio. Nossa visão de longo prazo é clara e fomos capazes de mostrar o caminho que pretendemos trilhar nos próximos anos, nos consolidando, cada vez mais, como uma empresa referência do setor de incorporação imobiliária.

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

I Vendas

A Mitre atingiu R\$180,1 milhões em vendas brutas no 1T22, excluindo comissões, o que representa um aumento de 62,6% em comparação com os R\$110,7 milhões do mesmo período de 2021.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representaram apenas 1,5% do total da carteira de recebíveis, redução de 0,4 p.p. em relação ao trimestre anterior. Vale ressaltar que o empreendimento Raízes Guilhermina-Esperança, um projeto da linha Raízes, está em repasse e, mesmo diante de um cenário desafiador, não apresentou reflexo significativo no volume de distratos. De um total de 316 unidades no empreendimento, foram distratadas no financiamento apenas 15 unidades durante o processo de repasse, menos de 5%, das quais 27% já foram revendidas, com um prazo médio de revenda de 24 dias.

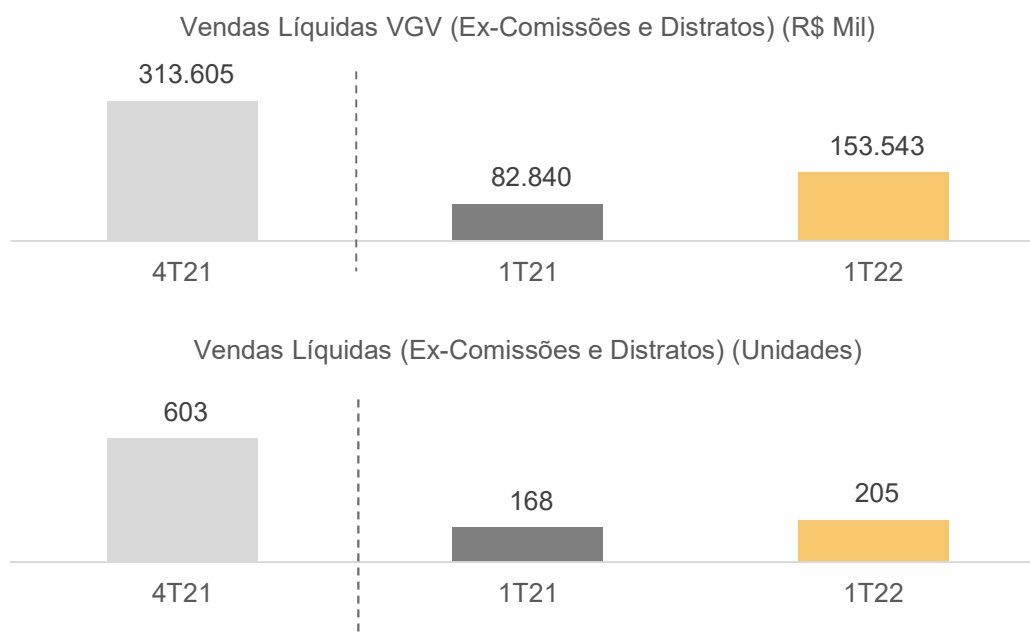
Destaca-se que o LTV (*loan-to-value*) da carteira permanece bastante saudável, em 41,2% na média, o que é um grande diferencial qualitativo quando analisado o fluxo de recebíveis da Companhia, diminuindo significativamente o risco associado à obtenção do financiamento imobiliário pelos clientes nos projetos em desenvolvimento.

No trimestre, obteve-se avanço substancial nas vendas do Haus Mitre Jardins, atingindo 54,5% em VGV vendido, marcando a estreia positiva e acertada da Mitre no segmento de altíssima renda, linha que deve ganhar espaço significativo no portfólio de empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia nos próximos anos.

Na tabela abaixo, pode-se ver o forte crescimento das vendas brutas e líquidas no trimestre, bem como a queda nos distratos.

Vendas Brutas (R\$ Mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Vendas Brutas	180.085	110.742	62,6%	352.360	-48,9%
Distratos Totais	(26.542)	(27.902)	-4,9%	(38.754)	-31,5%
Vendas Líquidas	153.543	82.840	85,3%	313.605	-51,0%

No 1T22, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$153,5 milhões, aumento de 85,3%, quando comparada aos R\$82,8 milhões do mesmo período de 2021.



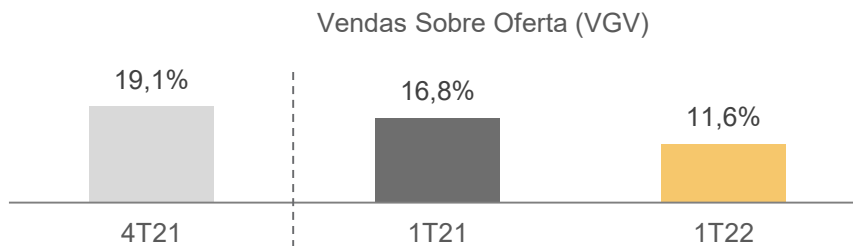
Comentário do Desempenho



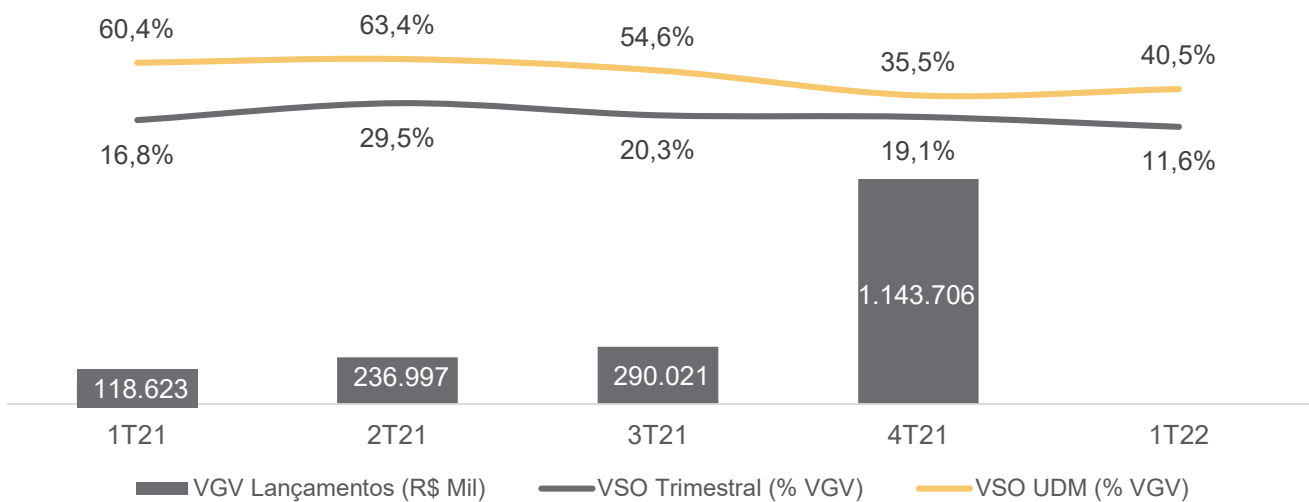
A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no trimestre, por 78% das vendas do período. Os 22% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta nos últimos 12 meses apresentou um incremento de 5 p.p. em relação ao 4T21, atingindo 40,5%, nível bastante alto e dentre os melhores do setor. A VSO do 1T22 foi de 11,6%, redução de 5,2 p.p em comparação ao mesmo período de 2021 e 7,6 p.p. em comparação ao trimestre anterior, ambas foram consequência da ausência de lançamentos no trimestre, além do incremento de estoque em função do R\$1,1 bilhão em VGV lançado no último trimestre de 2021, sendo boa parte no mês de dezembro.



No gráfico abaixo, é possível observar a evolução das VSO da Companhia.

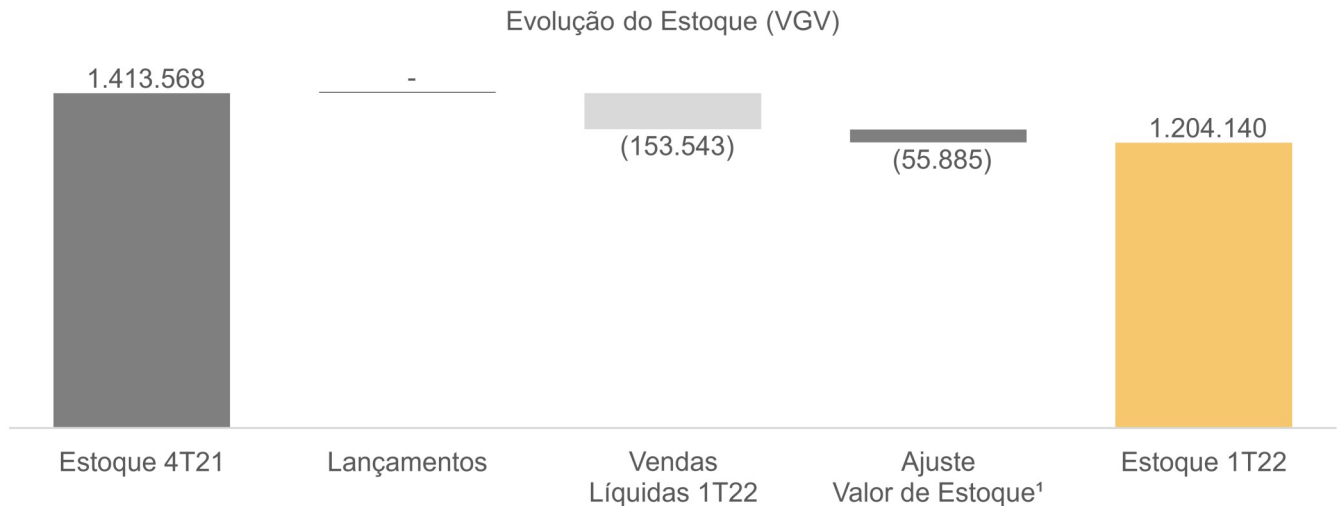


Comentário do Desempenho



I Estoque

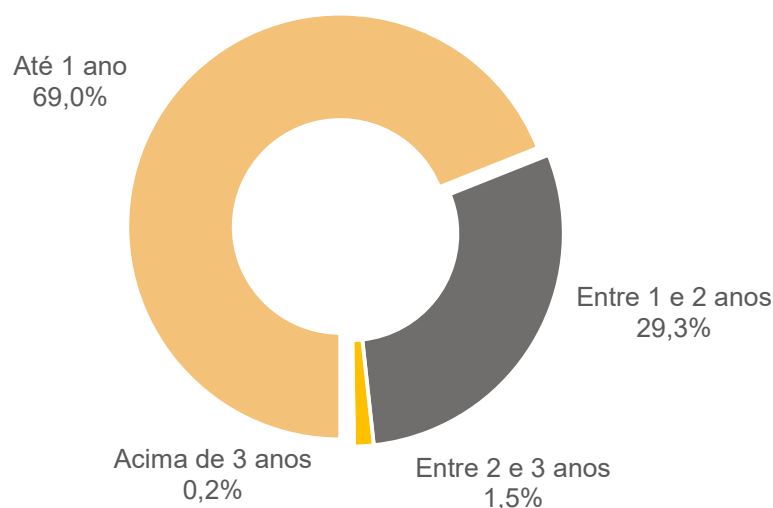
A Companhia concluiu o 1T22 com 1.676 unidades em estoque, totalizando R\$1,2 bilhão em VGV, em comparação com 1.881 unidades e R\$1,4 bilhão no 4T21. A Mitre obteve ótima performance de vendas no trimestre, mantendo o estoque em patamares saudáveis, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade de vendas e margem.



¹Ajuste 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 e da comissão de vendas nas unidades.

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Do estoque atual, 69,0% é proveniente de produtos lançados nos últimos 12 meses e menos de 1,0% é de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e baixo estoque pronto. Para 2022 são previstas entregas de 5 empreendimentos, que estão 98,3% vendidos.

Estoque por Safra de Lançamento



Comentário do Desempenho



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	234	63,6%	353.942	50,8%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	159	39,1%	156.558	50,5%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	212	26,1%	264.605	15,2%
Raízes Vila Mascote	Lançamento	Raízes	out/21	305	212	30,5%	179.935	29,2%
Haus Mitre Jardins	Lançamento	Haus	out/21	51	22	56,9%	188.666	54,5%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	80	32,8%	102.217	31,3%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	93	57,1%	187.782	36,9%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	71	70,0%	87.136	69,9%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	73	59,0%	149.862	77,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	105	33,5%	118.623	33,9%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	69	56,6%	109.508	56,1%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	66	70,9%	101.905	74,9%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	64	68,5%	70.862	65,6%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	87,6%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	34	87,9%	122.139	88,4%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	42	82,1%	180.390	76,2%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	5	96,8%	34.109	96,9%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	83	67,6%	119.717	70,3%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	4	98,1%	95.577	93,4%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	7	97,4%	108.480	97,1%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,1%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	12	96,2%	98.430	96,6%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				5.966	1.676	71,9%	3.518.874	64,6%

Comentário do Desempenho

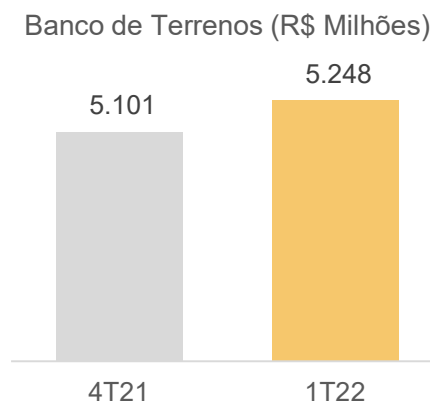


I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 1T22 com um banco de terrenos de R\$5,2 bilhões em VGV potencial, sendo todos os terrenos 100% localizados na cidade de São Paulo, em regiões já consolidadas, com ótima infraestrutura urbana e próximos aos principais eixos de transporte da cidade.

No trimestre, as aquisições totalizaram R\$147,5 milhões em VGV potencial e, conseqüentemente, um acréscimo do mesmo valor no banco de terrenos, já que não houve lançamento.

A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante a sustentabilidade do negócio para os próximos três anos, o que permite à Companhia ser bastante seletiva na aquisição de novos terrenos para compor seu *landbank*.



Comentário do Desempenho



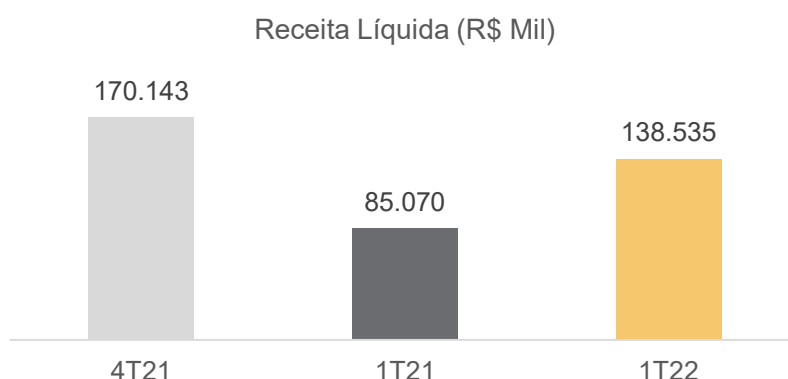
DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Operacional Líquida	138.535	85.070	62,8%	170.143	-18,6%
Custo dos Imóveis vendidos	(91.336)	(57.676)	58,4%	(115.430)	-20,9%
Lucro Bruto	47.199	27.394	72,3%	54.713	-13,7%
Despesas Administrativas	(22.023)	(17.107)	28,7%	(23.609)	-6,7%
Despesas Comerciais	(13.193)	(10.997)	20,0%	(22.974)	-42,6%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	2.251	(900)	-350,1%	748	200,9%
Equivalência Patrimonial	1	-	-	234	-99,6%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	14.235	(1.610)	-984,2%	9.112	56,2%
Despesas Financeiras	(10.196)	(12.811)	-20,4%	633	-1710,7%
Receitas Financeiras	7.285	4.320	68,6%	6.414	13,6%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	11.324	(10.101)	-212,1%	16.159	-29,9%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(3.167)	(1.588)	99,4%	(3.649)	-13,2%
Lucro Líquido	8.157	(11.689)	-169,8%	12.510	-34,8%
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.151)	(11.647)	-21,4%	1.025	-992,5%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	17.308	(42)	-41309,5%	11.485	50,7%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 1T22, totalizou R\$138,5 milhões, crescimento de 62,8% quando comparada aos R\$85,1 milhões registrados no mesmo período de 2021. Esse aumento, ano contra ano, é decorrente do bom desempenho de vendas do estoque e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), determina o reconhecimento da receita das unidades vendidas de forma proporcional e de acordo com a evolução do custo incorrido de cada projeto. Já quando comparada ao 4T21, houve redução de 18,6%, decorrente da ausência de lançamentos no 1T22 e o alto volume lançado no 4T21, cujas obras começarão durante o ano de 2022.



Comentário do Desempenho



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Operacional Líquida	138.535	85.070	62,8%	170.143	-18,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	138.535	80.615	71,8%	170.143	-18,6%
Lucro Bruto	47.199	27.394	72,3%	54.713	-13,7%
Margem Bruta	34,1%	32,2%	1,9 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	47.199	27.394	72,3%	54.713	-13,7%
Margem Bruta de Incorporação ¹	34,1%	34,0%	0,1 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.587	869	197,7%	2.622	-1,3%
Lucro Bruto Ajustado²	49.786	28.263	76,2%	57.335	-13,2%
Margem Bruta Ajustada ²	35,9%	33,2%	2,7 p.p.	33,7%	2,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	49.786	28.263	76,2%	57.335	-13,2%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	35,9%	35,1%	0,9 p.p.	33,7%	2,2 p.p.

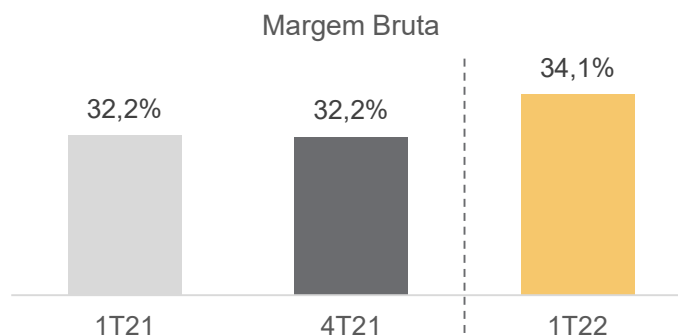
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Portanto, a margem bruta de incorporação é calculada através da divisão do lucro bruto de incorporação pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra, exceto a parcela correspondente ao fee de administração (receita operacional líquida de incorporação).

² O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem bruta ajustada é calculada pela divisão entre o lucro bruto ajustado e a receita líquida.

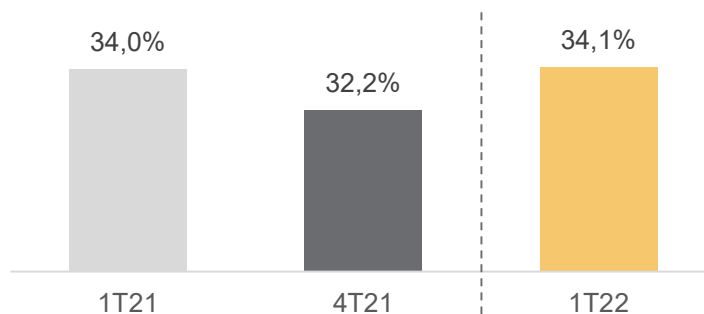
O lucro bruto foi de R\$47,2 milhões no 1T22, comparado a R\$27,4 milhões no mesmo período de 2021, aumento de 72,3% na comparação ano contra ano, esse aumento aconteceu dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$2,7 bilhões de VGV nos últimos dois anos e a maioria de suas respectivas obras evoluíram significativamente nos últimos meses e pelo bom desempenho de vendas dos estoques disponíveis.

No trimestre, a margem bruta e a margem bruta de incorporação foram de 34,1% e a margem bruta ajustada, isto é, excluindo o efeito dos encargos financeiros dos financiamentos das obras, foi de 35,9%.

Na comparação ano a ano, houve ganho de 1,9 p.p. na margem bruta e de 2,7 p.p. na margem bruta ajustada quando comparadas a 2021 e aumento de 0,1 p.p. na margem bruta de incorporação. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras ao longo do ano de 2021, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre, conforme abaixo:



Comentário do Desempenho

Margem Bruta de Incorporação¹

I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas Comerciais	(13.193)	(10.997)	20,0%	(22.974)	-42,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	-	118.623	-	1.143.706	-
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	N/A	9,3%	-	2,0%	-

As Despesas Comerciais totalizaram R\$13,2 milhões no 1T22, comparadas a R\$11,0 milhões no 1T21. O aumento das despesas em 20,0% é decorrente da preparação e construção dos stands dos lançamentos a serem realizados no segundo trimestre e a um saldo remanescente dos produtos lançados no 4T21, especialmente os projetos lançados em dezembro. As despesas comerciais se mantêm em um patamar bastante saudável, em linha com o orçamento da Companhia e que reflete o compromisso da Mitre de se manter entre as empresas mais eficientes do setor.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(22.023)	(17.107)	28,7%	(23.609)	-6,7%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	-	118.623	-	1.143.706	-
% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado	N/A	14,4%	-	2,1%	-

No 1T22, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$22,0 milhões em comparação a R\$17,1 milhões no mesmo período de 2021. O crescimento ano a ano foi decorrência do forte aumento do volume de lançamentos realizados ao longo de 2021 e o valor ficou dentro do orçamento previsto pela Companhia. Ressaltamos que terminamos o ano de 2021 entre as empresas mais eficientes do setor, o que demonstra a cultura da Mitre de eficiência em todas as etapas do negócio e com foco no controle das despesas.

A Mitre possui um time de alta performance, bem dimensionado e com incentivos atraentes e adequados para viabilizar o crescimento sustentável de longo prazo da Companhia e entregar os resultados esperados. A cultura de *partnership*, em que os executivos de maior destaque são convidados a serem sócios da Companhia, faz muita diferença para obter média de performance sistematicamente acima do mercado.

Comentário do Desempenho



I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	8.157	(11.689)	N/A	12.510	-34,8%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.167	1.588	99,4%	3.649	-13,2%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	2.911	8.491	-65,7%	(7.047)	141,3%
(+) Depreciação e Amortização	1.715	1.076	59,4%	1.181	45,3%
EBITDA¹	15.950	(534)	N/A	10.293	55,0%
Margem EBITDA ¹	11,5%	-0,6%	12,1 p.p.	6,0%	5,5 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.587	869	197,7%	2.622	-1,3%
EBITDA Ajustado²	18.537	335	5433,6%	12.915	43,5%
Margem EBITDA Ajustada ²	13,4%	0,4%	13,0 p.p.	7,6%	5,8 p.p.

¹ EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

² EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo às práticas contábeis adotadas no Brasil e aceitas pelo IFRS. O EBITDA ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA ajustado e a receita operacional líquida.

O EBITDA da Companhia foi de R\$16,0 milhões no 1T22, comparado a R\$0,5 milhão negativo no 1T21 e R\$10,3 milhões no 4T21. A margem EBITDA foi de 11,5% no trimestre, aumento de 12,1 p.p. em relação ao mesmo período de 2021. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$18,5 milhões, com margem de 13,4% no trimestre.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas Financeiras	(10.196)	(12.811)	-20,4%	633	-1710,7%
Receitas Financeiras	7.285	4.320	68,6%	6.414	13,6%
Resultado Financeiro Líquido	(2.911)	(8.491)	-65,7%	7.047	-141,3%

No 1T22, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$2,9 milhões versus negativo em R\$8,5 milhões no 1T21. O Resultado Financeiro foi negativamente impactado pela marcação a mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia, ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo integral das ações envolvidas na operação.

Comentário do Desempenho



I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lucro Líquido	8.157	(11.689)	N/A	12.510	-34,8%
Margem Líquida	5,9%	-13,7%	19,6 p.p.	7,4%	-1,5 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.151)	(11.647)	-21,4%	1.025	-992,5%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	17.308	(42)	N/A	11.485	50,7%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	12,5%	0,0%	12,5 p.p.	6,8%	5,7 p.p.

No 1T22, a Companhia obteve Lucro Líquido Recorrente de R\$17,3 milhões, o que representa um aumento de 50,7% comparado ao trimestre anterior. O Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$9,2 milhões no trimestre. O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$8,2 milhões, comparado a prejuízo de R\$11,7 milhões no mesmo período de 2021.

I Return on Average Equity (ROAE)

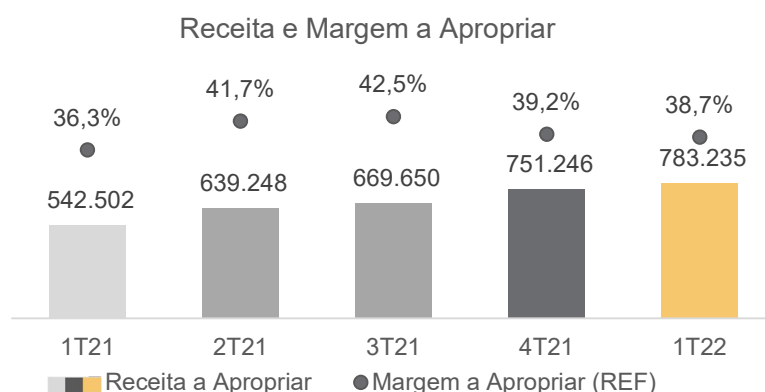
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 4,7%, aumento de 2,0 p.p. em comparação ao trimestre anterior. O indicador ainda é distorcido negativamente pelo aumento do Patrimônio Líquido, decorrente da entrada dos recursos do IPO da Companhia, e em virtude do método de contabilização de receita, no qual boa parte do alto volume de vendas já realizadas só poderá ser reconhecida conforme a evolução de custo incorrido na execução dos empreendimentos. Além disso, o resultado também foi afetado pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS).

Em R\$ Mil e %	1T22	4T21	Var. %
Patrimônio Líquido	993.757	994.933	-0,1%
Lucro Líquido Trimestral	8.157	12.510	-34,8%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	0,8%	1,3%	-0,4 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	47.230	27.384	72,5%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	4,7%	2,7%	2,0 p.p.

¹ ROAE (Return On Average Equity) é o lucro líquido dividido pelo patrimônio líquido médio da Companhia (calculado pela média entre o patrimônio líquido do exercício corrente com o patrimônio líquido do período imediatamente anterior).

I Resultados a Apropriar

Ao final do trimestre, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$783,2 milhões, comparadas a R\$751,2 milhões ao final de 2021, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$473,9 milhões, comparado a R\$456,5 milhões no trimestre anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 38,7%, excluindo os custos financeiros, versus 39,2% ao final de 2021. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$303,1 milhões no ano, em comparação com R\$294,8 milhões no trimestre passado.



Comentário do Desempenho

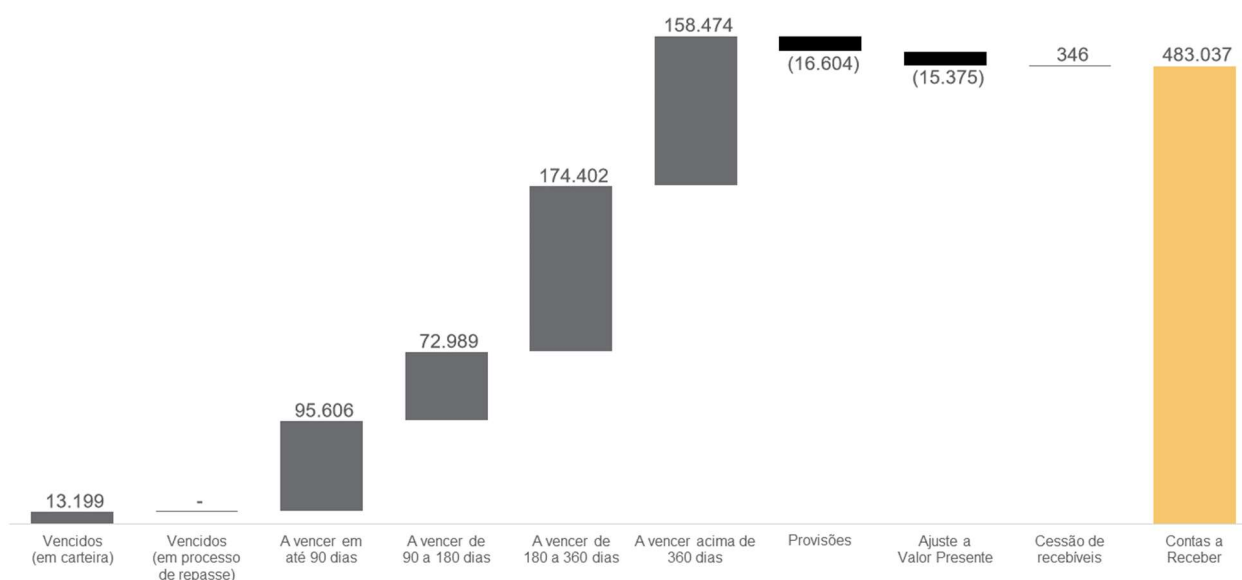


A margem REF (margem a apropriar) de 38,7%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com as revisões dos orçamentos de obras realizadas ao longo do ano, de modo a refletir os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta Ajustada realizada de 35,9%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto a ajustada quanto a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes em cada região e, muitas vezes, negociados com prêmio em relação ao preço médio praticado pelo mercado. Além disso, a venda média de 71,9% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 1T22 era de R\$483,0 milhões, aumento de 6,2% comparado ao saldo ao final do 4T21 que era de R\$455,0 milhões, devido essencialmente às vendas dos estoques existentes. Importante destacar que, apesar dos recentes aumentos das taxas de juros, a Companhia possui uma carteira de recebíveis de altíssima qualidade, com 41,2% de LTV (*loan to value*) médio, ou seja, 58,8% do valor dos apartamentos é pago durante a fase de obras, restando 41,2% do valor a ser quitado ou financiado pelos clientes após a entrega das chaves. A inadimplência representou apenas 0,04% da carteira e o distrato 1,5% no trimestre, ambos em níveis extremamente baixos e que refletem nossa rígida análise de crédito e administração de recebíveis. Todos esses fatores nos asseguram maior assertividade na gestão da carteira e principalmente no momento do repasse. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



Comentário do Desempenho



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	1T22	4T21	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	88.570	89.954	-1,5%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	44.992	16.574	171,5%
Dívida Bruta	133.562	106.528	25,4%
(-) Caixa e Equivalentes	173.107	115.525	49,8%
(-) Aplicações Financeiras	-	109.631	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	53.568	53.568	0,0%
Dívida Líquida¹	(93.113)	(172.196)	-45,9%

Em R\$ Mil	1T22	4T21	Var. %
Dívida Bruta	133.562	106.528	25,4%
(-) Financiamento à Produção	133.562	106.528	25,4%
Dívida Corporativa²	-	-	-
Patrimônio Líquido	993.757	994.933	-0,1%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	0,0%	0,0%	-

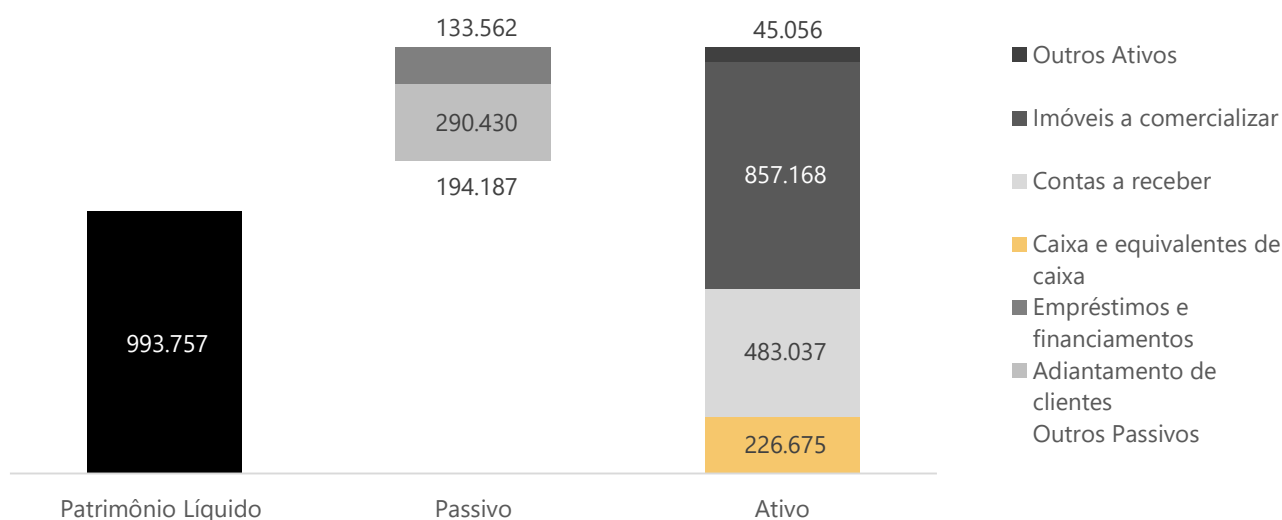
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, não incluindo os passivos de arrendamento), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

²A Dívida Corporativa equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, não incluindo os passivos de arrendamento), deduzidos do Financiamento à Produção.

³O índice de endividamento é calculado dividindo a dívida corporativa pelo patrimônio líquido do período.

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$133,6 milhões, correspondendo a um aumento de 25,4% quando comparada aos R\$106,5 milhões ao final de 2021. Tal aumento foi devido aos financiamentos dos empreendimentos em construção, que são liberados conforme evolução física das obras. Do total da dívida bruta, 100% refere-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 406% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$226,7 milhões, redução de R\$52,0 milhões quando comparado ao trimestre anterior. Dado o confortável saldo em caixa da Companhia e seu baixo endividamento, a Mitre encerrou o trimestre com uma posição de caixa líquido de R\$93,1 milhões, evidenciando a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio para gerar alto valor aos seus acionistas.



Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2022

(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.

1.1 Impactos da Covid-19 e conflito Rússia-Ucrânia nas informações contábeis intermediárias

Covid-19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas informações trimestrais, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da Covid-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Em relação as informações intermediárias, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber e provisão para distratos.

A administração da Companhia está monitorando a situação, e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem indiretamente ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como aumento das taxas de juros e da inflação, e dos custos de frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias por nossos clientes.

Até o momento, contudo, os efeitos do conflito Rússia-Ucrânia não causaram impactos significativos nas operações da Companhia ou no valor justo de seus ativos e passivos. A administração da Companhia está monitorando a situação, e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

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 NBC TG 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 administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, 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 2021.

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 administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais. As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis-- Continuação

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 09 de maio de 2022.

No trimestre findo em 31 de março de 2022, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

Adicionalmente, com base no julgamento e premissas adotados pela administração, 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.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa	5	4	34	43
Conta corrente bancária	2.303	2.813	6.092	8.723
Aplicações financeiras (i)	93.443	47.532	166.981	106.759
	95.751	50.349	173.107	115.525

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, a serem utilizados para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 118% do CDI (100% a 116% do CDI em 31 de dezembro de 2021). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras	53.568	53.568	53.568	53.568
Circulante	30.040	28.094	30.040	28.094
Não circulante	23.528	25.474	23.528	25.474

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em LFTs indexadas à SELIC e CDBs com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

Em 31 de março de 2022, o caixa restrito está representado da seguinte forma: R\$28.094 referente a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, e R\$25.474 a saldo em garantia pela compra dos terrenos Guapira I, Guapira II e Borges Lagoa II.

O saldo de caixa restrito será liberado conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, conforme estipulado em contrato de Swap e andamento das obras dos empreendimentos lançados, sendo que a segregação de curto e longo prazo também obedece esse cronograma.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

**3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras—
Continuação**c) Aplicações Financeiras – TVM

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (i)	-	109.631	-	109.631

(i) Em 31 de março de 2022 a Companhia resgatou os montantes classificados em aplicações financeiras. Os montantes possuíam vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, e foram utilizados de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	56.615	79.341
Empreendimentos em construção	456.714	399.288
Outras contas a receber	1.341	1.631
Ajuste a valor presente	(15.375)	(12.781)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(630)	(600)
Provisão para distratos	(15.974)	(12.201)
	482.691	454.678
Cessão de recebíveis	346	343
Total (a)	483.037	455.021
Circulante	340.420	300.688
Não circulante	142.617	154.333

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período findo em 31 de março de 2022, 99,99% estava garantido (99,99% em dezembro de 2021).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de março de 2022 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 4,43% a.a. (3,62% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

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.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro 2021, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/03/2022			31/12/2021		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.146	-	1.146	1.000	-	1.000
Vencidos de 181 a 360 dias	303	-	303	297	-	297
Vencidos de 121 a 180 dias	333	-	333	202	-	202
Vencidos de 91 a 120 dias	691	-	691	108	-	108
Vencidos de 61 a 90 dias	390	-	390	380	-	380
Vencidos de 31 a 60 dias	1.119	-	1.119	413	-	413
Vencidos de 0 a 30 dias	9.217	-	9.217	6.572	-	6.572
	13.199	-	13.199	8.972	-	8.972
A vencer de 0 a 30 dias	19.735	50.975	70.710	18.220	73.645	91.865
A vencer de 31 a 60 dias	12.195	-	12.195	12.872	-	12.872
A vencer de 61 a 90 dias	12.701	-	12.701	10.904	-	10.904
A vencer de 91 a 120 dias	46.780	-	46.780	14.926	-	14.926
A vencer de 121 a 181 dias	26.209	-	26.209	18.480	-	18.480
A vencer de 181 a 360 dias	174.402	-	174.402	185.833	-	185.833
A vencer acima 360 dias	158.474	-	158.474	136.409	-	136.409
	450.496	50.975	501.471	397.644	73.645	471.289
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(630)	-	(630)	(600)	-	(600)
Ajuste a valor presente	(15.375)	-	(15.375)	(12.782)	-	(12.782)
Provisão para distratos	(15.974)	-	(15.974)	(12.201)	-	(12.201)
Cessão de recebíveis	346	-	346	343	-	343
	432.062	50.975	483.037	381.376	73.645	455.021

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 eram Haus Mitre Vila Mariana, Haus Mitre Butantã e Mitre Raizes Vila Guilhermina.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

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

Descrição	31/03/2022	31/12/2021
Cessão de recebíveis	346	343

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

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(600)	(463)
Adições/Reversão	(30)	(137)
Saldo final	(630)	(600)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(12.201)	(4.169)
Reversão/(adições)	(3.773)	(8.032)
Saldo final	(15.974)	(12.201)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Terrenos (i)	492.394	443.998
Imóveis em construção (ii)	330.731	326.957
Adiantamento para aquisição de terreno	11.373	11.486
Provisão para distratos	11.627	9.481
Adiantamentos	6.493	8.739
Imóveis concluídos	3.086	1.784
Encargos financeiros capitalizados (iii)	1.413	915
Outros	51	51
	857.168	803.411
Circulante	727.764	639.186
Não circulante	129.404	164.225

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de abril de 2023 foram classificados no ativo não circulante.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

5. Imóveis a comercializar--Continuação

- (ii) Os montantes são compostos por custo de terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção, estoques de materiais não aplicados. Esses valores são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

A administração 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 findo em 31 de março de 2022 e exercício findo 31 de dezembro 2021 é como segue:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	9.481	2.949
Reversão/(adições)	2.146	6.532
Saldo final	11.627	9.481

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro 2021 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	915	211
Atualização terrenos a pagar	81	839
Outros custos	300	984
Encargos financeiros capitalizados	2.460	5.264
Ajuste a valor presente - permuta financeira	244	629
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(2.587)	(7.012)
Total	1.413	915

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

6. Partes relacionadas

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

Ativo

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	31	44
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	36	-
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	-	26
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	397	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	386	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	13	13
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	-	975
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	-	506
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	7.591	8.942
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	800	796
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	10.224	10.224
Mitre Engenharia Ltda.	7.229	6.252
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	15.089	14.621
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	108	-
Mitre E Empreendimentos Ltda.	1.361	1.293
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	10	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	9.545	6.065
Mitre Perdizes SPE Ltda.	873	4.209
Mitre L Empreendimentos Ltda.	16.711	16.870
Mitre M Empreendimentos Ltda.	417	408
Mitre N Empreendimentos Ltda.	25.616	22.859
Mitre O Empreendimentos Ltda.	104	66
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	27.049	24.510
Mitre R Empreendimentos Ltda.	5	5
Mitre S Empreendimentos Ltda.	7.640	8.153
Mitre U Empreendimentos Ltda.	3.326	13.067
Mitre V Empreendimentos Ltda.	7.061	8.111
Mitre W Empreendimentos Ltda.	44.885	38.635
Mitre X Empreendimentos Ltda.	1.628	1.302
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	3.192	2.818
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	36.714	35.946
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	22.683	22.531
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	22	2
Mitre Centro Companhiarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	2	2
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	3.321	1.565
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	28.986	27.338
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	964	869
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	19.536	8.239
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	4.660	4.660
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	30.805	30.268
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	19.223	18.510

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

MTR-10 Administração de Bens Ltda.	18.355	19.066
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	56.193	55.069
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	156	87
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	571	287
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	4	4
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	916	747
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	5.346	5.211
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	11	3
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	60	3
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	5.465	2.600
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	5.234	3.925
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	19	19
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	6	6
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	42	42
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	815	815
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	346	316
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	878	788
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.376	2.160
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	25.252	24.533
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	224	153
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	171	153
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	91	76
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	8	8
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	72	72
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	262	142
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	87.127	86.774
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	182	106
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	8.702	1.102
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	1	1
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	1	1
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	1	1
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	1	1
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	1	1
	577.144	544.984

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoPassivo

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

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	7
Mitre Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	980	995
Residencial Amaro Bezerra Ltda.	1.086	903
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	5.097	5.112
Residencial Ibiapava Ltda.	1.817	1.817
Residencial Vila Mariana Ltda.	2.816	1.109
Residencial Diógenes Empreendimentos Participações Ltda	247	-
Residencial Perrella Empreendimento E Participações	111	-
	12.157	9.943
Circulante	12.157	9.943
Não circulante	-	-

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2022, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$ 14.673.

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.029 (R\$1.929 em 31 de março de 2021).

Plano de opções de ações

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2022, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$1.328 (R\$908 em 31 de março 2021) para fazer frente ao plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoGarantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas em alguns empréstimos e financiamentos tomados pelas suas Controladas (financiamentos à produção) bem como podem prestar garantias nos compromissos de compra e venda de terreno.

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

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Participação em controladas				
Controladas	289.970	250.659	-	-
Coligadas	2.875	2.911	2.875	2.911
	292.845	253.570	2.875	2.911
Encargos financeiros	29	29	-	-
Mais-valia	1.467	1.686	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	1.755	1.974	259	259
Total	294.600	255.544	3.134	3.170

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2022

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

7. Investimentos--Continuação

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

Investida	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/03/2021
Residencial Diógenes Empreendimentos Participações Ltda	100%	100%	842	941	39	39	803	902	30	17	803	902	30	17
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	1.890	1.942	620	279	1.270	1.663	(393)	7	1.270	1.663	(393)	7
Residencial Julio Buono Empreendimentos E Participações Ltda	100%	100%	2.099	2.098	511	519	1.588	1.578	10	88	1.588	1.578	10	88
Residencial Martin Luther King Spe Empreendimento E Participações Ltda	100%	100%	5.121	5.138	23	25	5.098	5.113	(16)	14	5.098	5.113	(16)	14
Residencial Ibiapava Empreendimentos E Participações	100%	100%	1.943	1.943	6	6	1.937	1.937	0	9	1.937	1.937	0	9
Mitre Vendas Corretagem De Imoveis Ltda.	100%	100%	2.269	3.402	1.648	1.903	621	1.500	(878)	(367)	621	1.500	(878)	(367)
MJF Construcoes Ltda	100%	100%	3.492	3.533	10.822	9.625	(7.330)	(6.092)	(1.238)	(871)	(7.330)	(6.092)	(1.238)	(871)
Mitre Paula Ney Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	1.366	1.382	438	627	928	756	188	3.412	928	756	188	3.411
Mitre Drausio Empreendimentos Spe Limitada	100%	100%	6.912	14.734	1.235	2.352	5.677	12.381	647	2.252	5.677	12.381	647	2.252
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Limitada	75%	75%	38.369	36.849	23.526	24.446	14.843	12.402	2.441	1.023	11.132	9.302	1.831	768
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Limitada	100%	100%	55.667	50.079	36.550	34.038	19.117	16.041	3.076	526	19.117	16.041	3.076	526
Mitre Tapani Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100%	54.790	63.550	25.791	32.761	28.999	30.789	(1.670)	2.411	28.999	30.789	(1.670)	2.411
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	100%	100%	44.181	50.519	30.599	39.850	13.582	10.669	2.912	3.197	13.582	10.669	2.912	3.196
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Limitada	100%	100%	41.949	43.714	40.254	41.718	1.695	1.996	(301)	(64)	1.695	1.996	(301)	(64)
Mitre E Empreendimentos Limitada	100%	100%	3.660	3.585	1.385	1.309	2.275	2.276	(1)	(17)	2.275	2.276	(1)	(17)
Mitre Galeno Empreendimentos Limitada	100%	100%	39.766	37.930	18.720	19.078	21.046	18.852	2.195	(161)	21.046	18.852	2.195	(161)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	47.042	47.268	30.608	32.616	16.434	14.652	1.782	2.422	16.434	14.652	1.782	2.422
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%	100%	52.611	44.243	33.706	28.868	18.905	15.376	3.529	885	18.905	15.376	3.529	885
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	100%	31.134	29.147	26.124	25.357	5.010	3.790	1.220	45	5.010	3.790	1.220	45
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	100%	48.130	41.748	37.861	38.507	10.269	3.241	7.028	(102)	10.269	3.241	7.028	(102)
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	100%	48.996	43.278	33.644	30.920	15.352	12.358	2.994	1.118	15.352	12.358	2.994	1.118
Mitre T Administração De Bens Limitada	100%	100%	14.933	13.985	9.172	9.557	5.761	4.429	1.333	789	5.761	4.429	1.333	788
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	35.642	30.204	20.198	26.789	15.444	3.415	1.531	268	15.444	3.414	1.531	268
Mitre V Administracao De Bens Limitada	100%	100%	24.869	22.655	21.328	20.031	3.541	2.625	916	88	3.541	2.625	916	88
Mitre W Administração De Bens Limitada	100%	100%	55.404	53.468	56.839	54.606	(1.435)	(1.138)	(297)	(0)	(1.435)	(1.138)	(297)	(0)
Mitre Y Administração De Bens	100%	100%	20.137	19.838	15.267	15.447	4.870	4.391	479	(184)	4.870	4.391	479	(184)
Amaro Bezerra Empreendimentos E Participações Spe Ltda	100%	100%	1.384	1.514	248	252	1.136	1.262	(4)	62	1.136	1.262	(4)	62
MTR-01 Administração De Bens Limitada	100%	100%	30.029	21.924	21.495	14.306	8.534	7.618	916	(207)	8.534	7.618	916	(206)
MTR-06 - Administração De Bens Limitada	90%	90%	72.145	69.834	30.512	29.616	41.633	40.218	1.415	(0)	37.470	36.196	1.274	(0)
MTR-08 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	21.699	20.014	23.068	21.483	(1.369)	(1.469)	101	(106)	(1.369)	(1.469)	101	(106)
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	20.981	20.939	23.761	23.498	(2.780)	(2.558)	(222)	-	(2.780)	(2.558)	(222)	-
MTR-22 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	8.676	3.964	9.417	4.065	(741)	(101)	(640)	-	(741)	(101)	(640)	-
Opi 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%	30.895	29.857	11.425	12.662	19.470	17.195	2.275	(1.679)	19.470	17.195	2.275	(1.679)
Mitre Vila Mariana Empreendimentos Spe Limitada	100%	100%	3.339	3.852	46	119	3.293	3.734	22	-	3.293	3.734	22	-
Mitre Vila Prudente Empreendimentos Spe Limitada	100%	100%	1.161	1.171	55	70	1.106	1.101	6	-	1.106	1.101	6	-
Outros investimentos			572.227	506.520	566.778	505.708	5.449	808	60	(1.080)	8.324	3.719	61	(1.079)
			1.445.750	1.346.762	1.163.719	1.103.052	282.031	243.710	31.446	13.795	277.032	239.498	30.696	13.539
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	15.813	14.073	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(452)	(509)
Total em investimentos			1.445.750	1.346.762	1.163.719	1.103.052	282.031	243.710	31.446	13.795	292.845	253.571	30.244	13.030

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

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2022

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

7. Investimentos--Continuaçãoc) 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 data-bases de 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Saldo em 1º de janeiro	255.544	159.964	3.170	259
Venda de participação em investimentos	-	(16.996)	-	-
Compra de participação em investimentos	1.633	6.443	-	-
Integralização de capital	10.498	63.705	-	-
(-) Redução de capital	-	(15.944)	-	-
(-) Dividendos recebidos	(8.351)	(57.737)	(37)	(61)
Encargos financeiros capitalizados	-	22	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados nos resultados	-	(23)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	1.740	8.323	-	-
Equivalência patrimonial	30.244	110.915	1	234
Resultado de SCPs	452	2.896	-	-
Apropriação Mais-valia	(219)	(5.333)	-	-
Efeito de consolidação na aquisição de controladas em conjunto	-	-	-	2.738
Outros resultados com investimentos	3.059	(691)	-	-
Saldo no final	294.600	255.544	3.134	3.170

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

7. Investimentos--Continuação

d) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias--Continuação

Aquisições

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Perda/Ganho gerada na aquisição
Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda. (d.1)	2021	100%	3.788	4.436	(648)
Mitre Vila Prudente Empreendimentos Ltda. (d.2)	2021	100%	1.450	2.007	(557)
Total com aquisição de investimento em 2021			5.238	6.443	(1.205)
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda (d.6)	2022	100%	4.692	1.633	3.059
Total com aquisição de investimento em 2022			4.692	1.633	3.059

Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho gerado na venda
Mitre D Empreendimentos Ltda. (d.3)	2021	82%	12.474	12.474	-
MTR-06 Empreendimentos Ltda. (d.4)	2021	10%	3.460	3.556	96
MTR-09 Empreendimentos Ltda. (d.5)	2021	100%	938	966	28
Total com venda de investimento em 2021			16.872	16.996	124

- (d.1) Ao longo do ano de 2018, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Paula Ney Empreendimentos Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda.. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Vila Mariana (terrenista) pelo valor de R\$4.436.
- (d.2) Ao longo do ano de 2017, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto MaxMitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora - Residencial Anhaia Melo e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Raízes Vila Prudente. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Raízes Vila Prudente (terrenista) pelo valor de R\$2.007.
- (d.3) Em 1 de outubro de 2021, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre D Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 82% de sua participação, pelo valor de R\$12.474, proporcional ao valor do patrimônio contábil, ocasionando uma perda de controle e desconsolidação desta SPE. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Vila Mascote.
- (d.4) Em dezembro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária B/SINCO INCORPORADORA LTDA., cedendo 10% das quotas da SPE MTR-06 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$3.556. No momento dessa transação, o patrimônio no percentual de venda desta SPE era R\$3.460, sendo R\$3.070 capital social e R\$390 resultado acumulado do exercício.
- (d.5) Em outubro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a sociedade empresária Share Vila Clementido, cedendo 100% de suas quotas da SPE MTR-09 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$966.
- (d.6) Em março de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multiestratégia, adquirindo 100% das quotas da Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$1.633. A aquisição gerou um ganho de R\$3.059, registrado no resultado da Companhia.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

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

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

	<u>31/03/2022</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos	176
Pagamento na aquisição de participação	<u>(1.633)</u>
Total do caixa líquido das aquisições	<u>(1.457)</u>

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

(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	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Circulante		
Financiamento à produção - SFH (a)	88.224	89.611
	88.224	89.611
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	346	343
	88.570	89.954
Não circulante		
Financiamento à produção - SFH (a)	44.992	16.574
Total	133.562	106.528

(a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, poupança ou CDI, variando entre 8,0% a 9,5% acrescida de TR, 3,2% a 3,6% acrescida da taxa de poupança ou 1,85 ou 3,6% acrescida de CDI ao ano (2021 de 1,85% a 9,50% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de março de 2022:

Descrição	Consolidado	
	2022	2023
Financiamento à produção SFH	88.224	44.992
Total	88.224	44.992

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às cláusulas contratuais de *covenants*.

As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam *covenants* financeiros, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida são:

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

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

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

(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:

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	530.551	424.930

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos exercícios findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	-	4.469	106.528	45.428
Movimentação Financeira				
(+) Liberação	-	-	46.600	128.245
(-) Amortização principal	-	(4.174)	(19.910)	(67.487)
(+) Juros incorridos	-	161	2.945	5.726
(-) Juros pagos	-	(456)	(2.604)	(5.427)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	3	43
	-	-	133.562	106.528

A Companhia possuía o montante de R\$540.872 de financiamento consolidado e contratado em 31 de março de 2022 (R\$410.872 em 2021), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de março de 2022 era de R\$226.673 (R\$273.273 em 2021). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	7.800	7.457
PIS, COFINS e ISS	8.423	8.061
Provisão para distrato	(642)	(494)
Total	15.581	15.024
Circulante	11.756	12.015
Não circulante	3.825	3.009

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.895)	(1.745)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(343)	175
Provisão para distratos	71	(18)
Total	(3.167)	(1.588)

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

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2022

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação**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:

	Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Receita de vendas	24	339
Receita serviços	864	1.040
Receita financeira	2.000	456
Total receita	2.888	1.835
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	2.278	811
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	2.279	824
CSLL - 9,00%	(205)	(74)
IRPJ - 15,00%	(342)	(122)
Adicional IRPJ - 10,00%	(149)	(31)
Receita de vendas RET	114.479	79.060
IRPJ e CSLL RET	(2.199)	(1.518)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(2.895)	(1.745)
Alíquota efetiva	2%	2%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/03/2022	Particip. do sócio participante 31/12/2021	Controladora		Consolidado	
			31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
SCP Drausio	6,96%	6,96%	996	1.319	996	1.319
SCP Anhaia II	9,98%	9,98%	1.354	1.306	1.354	1.306
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.107	2.120	2.107	2.120
SCP Roque Petroni	10,29%	10,29%	4.514	4.439	4.514	4.439
SCP Tapari	4,58%	4,58%	894	972	894	972
SCP Brito	2,99%	2,99%	516	525	516	525
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	2.983	3.041
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	568	562	568	562
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	935	1126	935	1.126
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	14.216	14.479
Total			11.884	12.369	29.083	29.889
Circulante			7.607	7.273	11.458	11.444
Não circulante			4.277	5.096	17.625	18.445

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

Ao final de 31 de março de 2022 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2023	4.277	5.949
2024	-	11.676
Total	4.277	17.625

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	95.569	89.719
Antecipações de parcelas - serviços prestados	722	483
Permuta física de terrenos	194.139	179.729
Total	290.430	269.931
Circulante	176.693	145.707
Não circulante	113.737	124.224

O saldo de adiantamentos de clientes referente as permutas físicas possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Saldo
2023	33.686
2024	53.101
2025	20.987
2026	5.963
	113.737

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

Ativo	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Consórcio Bela Vista - Jardins	-	3.948
Total	-	3.948
Circulante	-	2.244
Não circulante	-	1.704

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

12. Conta corrente consórcios--Continuação

Passivo	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Consórcio Freguesia do Ó	5.503	5.813
Consórcio Perdizes	13.217	14.396
Consórcio Ipiranga	15.406	17.045
Consórcio Vila Mascote	15.724	15.693
Total	49.850	52.947
Circulante	29.619	31.529
Não circulante	20.231	21.418

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	88,64%	88,42%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	65,64%	65,40%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	74,49%	74,21%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	78,97%	78,75%

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 terrenista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A Companhia (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de contas correntes dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

13. Provisõesa) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldo inicial	4.326	5.649
(+) Adições	673	2.439
(-) Pagamentos	(208)	(912)
(-) Reversões	(47)	(2.833)
Provisão para distrato	(11)	(17)
Saldo final	4.733	4.326
Circulante	1.198	1.231
Não circulante	3.535	3.095

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

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

A Administração, 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	Cível	Total
Saldo em 31/12/2021	8.012	8.533	133	8.666
(+) Adições	152	320	6	326
(-) Pagamentos	-	-	(3)	(3)
(-) Reversão	(8)	(8)	(43)	(51)
Saldo em 31/03/2022	8.156	8.845	93	8.938

- 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.

Existem processos judiciais de natureza cível 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:

	<u>Consolidado</u>
	<u>Cível</u>
Saldo em 31/12/2021	2.697
Saldo em 31/03/2022	3.636

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.841.575	1.671.425
Permutas	239.954	223.967
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.081.529	1.895.392
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.298.294	1.144.146
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	783.235	751.246
(ii) Receita indenização por distratos	735	1.501
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	9.870	8.474
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.299.419	1.179.960
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(816.800)	(718.280)
Encargos financeiros apropriados	(9.340)	(6.755)
(c) Distratos - custos de construção	2.525	5.228
Distratos - encargos financeiros	579	91
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	480.094	456.452
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	63,05%	61,32%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	714.071	766.205
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(297.738)	(300.470)
Encargos financeiros apropriados	(1.340)	(839)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	416.333	465.735

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

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

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743 e está representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2022	% 2022	Quantidade de ações 2021	% 2021
Jorge Mitre	3.460.090	3,27%	3.460.090	3,27%
Fabício Mitre	24.428.372	23,09%	24.428.372	23,09%
Mitre Partners Participações S.A.	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	19,91%	21.055.265	19,91%
Ações em Circulação	52.778.154	49,90%	52.778.154	49,90%
	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.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

(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

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.

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 findo em 31 de março de 2022, não houve constituição de reserva (em 31 de dezembro de 2021 a Companhia tinha saldo de reserva legal no montante de R\$5.230).

ii) *Reserva estatutária de lucros*

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

iii) *Reserva de capital*

No trimestre, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$1.328 (R\$5.304 em 31 de dezembro de 2021).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Receita de imóveis vendidos	146.157	79.354
Reversão (Provisão) para distrato	(3.589)	55
Ajuste a valor presente	(2.593)	548
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(2.802)	(1.537)
Receita de indenização por distrato	735	310
	137.908	78.730
Receita de intermediação imobiliária	583	592
Receita de serviços prestados	140	1.568
Receita de construção - CPC 47 (a)	-	4.455
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(96)	(275)
	627	6.340
Receita operacional líquida	138.535	85.070

(a) A MJF Construções Ltda. presta serviços de construção para empresas controladas pelo Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia ("FIP Share"), que deixou de ser coligada da Companhia em agosto de 2020.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de março de 2022 e 2021 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(91.336)	(57.676)
Despesas gerais e administrativas	(18.697)	(15.314)	(22.023)	(17.107)
Despesas comerciais	(1.572)	(266)	(13.193)	(10.997)
	(20.269)	(15.580)	(126.552)	(85.780)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(83.159)	(47.553)
Custo com permutas	-	-	(6.960)	(5.093)
Provisão (reversão) de provisão para garantia de obra	-	-	(626)	2.115
Custo com encargos financeiros	-	-	(2.587)	(869)
Provisão para distratos	-	-	2.159	(307)
Custo dos serviços vendidos	-	-	(163)	(5.969)
	-	-	(91.336)	(57.676)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(10.330)	(9.192)	(11.012)	(9.777)
Serviços de terceiros	(2.781)	(2.110)	(3.530)	(2.493)
Remuneração de Administradores	(2.029)	(1.929)	(2.029)	(1.929)
Depreciação e amortização	(1.147)	(668)	(1.715)	(1.076)
Administrativas	(1.186)	(507)	(2.409)	(924)
Remuneração baseada em ações	(1.328)	(908)	(1.328)	(908)
	(18.801)	(15.314)	(22.023)	(17.107)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(1.572)	(266)	(8.377)	(5.290)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(4.816)	(5.707)
	(1.572)	(266)	(13.193)	(10.997)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Despesas tributárias	(51)	-	(54)	-
Ganho/(perda) com investimento	3.059	85	3.059	85
Resultado de SCP's	-	-	(452)	(509)
Provisão para demandas judiciais	(144)	(28)	(275)	33
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(30)	17
Outras (despesas) e receitas	-	(403)	3	(526)
Total	2.864	(346)	2.251	(900)

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no exercício findo em 31 de março de 2022 e 2021 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	4.189	2.832	5.963	3.169
Ganho na operação de Swap (a)	-	665	-	665
Outras receitas financeiras	1	2	1.322	486
	4.190	3.499	7.285	4.320
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	-	(82)	(485)	(217)
Juros sobre arrendamento mercantil	(20)	(21)	(44)	(44)
Perda estimada na operação de Swap (a)	(9.151)	(12.312)	(9.151)	(12.312)
Despesas bancárias	(8)	(15)	(113)	(83)
Outras despesas financeiras	(121)	(117)	(403)	(155)
	(9.300)	(12.547)	(10.196)	(12.811)
Total	(5.110)	(9.048)	(2.911)	(8.491)

- (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 e renovação por mais 18 meses, ocorreu em 12 de novembro de 2021. O objetivo principal da renovação de referida operação pela Companhia é de manter a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da administração, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de LFTs, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

(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 administração 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 e a Selic (no caso das LFTs). Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

(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 Administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

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

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

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC, pela similaridade dos índices e TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus, as projeções para INCC do Banco Itaú 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	5,57%	8,35%	11,13%	13,91%	16,70%
INCC	5,60%	8,40%	11,20%	14,00%	16,80%
TR	0,11%	0,16%	0,21%	0,26%	0,32%
IGP-M	7,25%	10,88%	14,50%	18,13%	21,75%
Cotação ação - B3 (*)	3,09	4,64	6,18	7,73	9,27

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	31/03/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	219.473	12.214	18.321	24.427	30.534	36.641
INCC	425.365	23.820	35.731	47.641	59.551	71.461
TR	(133.216)	(140)	(210)	(280)	(350)	(420)
IGP-M	51.843	3.759	5.638	7.517	9.397	11.276
Cotação ação - B3	(3.435)	(16.301)	(9.868)	(3.435)	2.998	9.430
Sem indexador	7.467	-	-	-	-	-
Total	567.497	23.352	49.612	75.870	102.130	128.388

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	31/03/2022	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	173.107	166.981	-	-	-	-	6.126
Caixa restrito	3.b	53.568	53.568	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	483.037	-	425.365	-	56.331	-	1.341
Total ativos com riscos financeiros		709.712	220.549	425.365	-	56.331	-	7.467
Empréstimos	8	(133.562)	-	-	(133.216)	(346)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(4.511)	(1.076)	-	-	-	(3.435)	-
Passivos de arrendamento		(4.142)	-	-	-	(4.142)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(142.215)	(1.076)	-	(133.216)	(4.488)	(3.435)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		567.497	219.473	425.365	(133.216)	51.843	(3.435)	7.467

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

(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	31/03/2022	31/12/2021
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e capital return equity Swap	2 (a)	226.675	283.603

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

f) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/03/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	133.216	106.185
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	346	343
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(173.107)	(115.525)
Aplicações financeiras	-	(109.631)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(53.568)	(53.568)
Dívida líquida (*)	(93.113)	(172.196)
Total do patrimônio líquido	985.833	987.810
Endividamento - %	-9,44%	-17,43%

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãog) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	31/03/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3.a)	-	95.751	95.751	-	50.349	50.349
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	53.568	53.568	-	53.568	53.568
Aplicações financeiras	-	-	-	-	109.631	109.631
Outros ativos	2.850	-	2.850	6.514	-	6.514
Fornecedores	1.799	-	1.799	2.432	-	2.432
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	12.157	-	12.157	9.943	-	9.943
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	11.884	-	11.884	12.369	-	12.369
Outros passivos	6.710	-	6.710	2.771	-	2.771

Consolidado

	31/03/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	173.107	173.107	-	115.525	115.525
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	53.568	53.568	-	53.568	53.568
Aplicações financeiras	-	-	-	-	109.631	109.631
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	483.037	-	483.037	455.021	-	455.021
Outros ativos	8.516	-	8.516	9.907	-	9.907
Fornecedores	29.287	-	29.287	35.284	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	133.562	-	133.562	106.528	-	106.528
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	49.850	-	49.850	52.947	-	52.947
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	29.083	-	29.083	29.889	-	29.889
Outros passivos	11.584	-	11.584	51.428	-	51.428

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãog) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

A Administração 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).

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2022, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 31 de março de 2022	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	29.287	-	-	29.287
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	88.570	44.992	-	133.562
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	11.458	17.625	-	29.083
Arrendamento Mercantil	1.494	2.648	-	4.142
	130.809	65.265	-	196.074

Em 31 de dezembro de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	35.284	-	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	95.435	11.093	-	106.528
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	11.444	18.445	-	29.889
Arrendamento mercantil	1.942	2.854	-	4.796
	144.105	32.392	-	176.497

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

(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. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de março de 2022, referidos compromissos totalizam R\$ 492.820 (R\$486.762 em 31 de dezembro de 2021), sendo R\$308.967 em dinheiro e R\$183.853 em permuta (respectivamente R\$302.579 e R\$184.183 em 31 de dezembro de 2021).

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 de desembolso referente aos empreendimentos em curso em 31 de março de 2022 são de R\$361.109 para o período de 1º. de março até 31 de dezembro de 2022, R\$416.370 para 2023, R\$163.756 para 2024 e R\$5.589 para 2025 (em 31 de dezembro de 2021 R\$405.766 para 2022, R\$402.032 para 2023, R\$188.190 para 2024 e R\$9.442 para 2025).

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de março de 2022 a Mitre possuía R\$4.142 em compromissos com arrendamentos (R\$4.796 em 31 de dezembro de 2021), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro (prejuízo) por ação

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

22. Lucro (prejuízo) por ação--Continuação

O Lucro (prejuízo) 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 exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

Cálculo lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro (prejuízo) 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 exercício findo em 31 de março de 2022 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 (prejuízo) básico por ação.

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/03/2021
<u>Lucro (prejuízo) básico por ação</u>		
Lucro (prejuízo) líquido do período	7.406	(11.944)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro(prejuízo) básico por ação	105.774.820	105.774.820
Lucro (prejuízo) básico por ação (*)	0,07002	(0,11292)

(*) Valores expressos em Reais.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2022, 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 Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

<u>Resumo de seguro por modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia (a)	738.155
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	136.504
Total	874.659

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abril/2022 e janeiro/2023.

24. Benefícios a empregados

Plano 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 contribuir e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

24. Benefícios a empregados—Continuação

Plano 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 e 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>
Data da outorga	03/08/2020	22/03/2021
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
Número de ações outorgadas	6.400.862	1.151.150
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98	6,84

Movimentação durante o período

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo Inicial	6.614.450	6.400.862
2º Outorga	-	1.151.150
Outorgas canceladas (*)	(228.912)	(937.562)
Saldo final	6.385.538	6.614.450

(*) 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 resultado do exercício findo em 31 de março de 2022, a Companhia reconheceu despesa de R\$1.328 (R\$908 no exercício findo em 31 de março de 2021).

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

25. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de março de 2022, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	-	1.622
Imóveis a comercializar	17.663	(22.942)
Adiantamentos	137	-
Crédito entre consorciadas	-	1.465
Tributos a recuperar	-	1
Outros ativos	-	1.158
Fornecedores	(30)	9
Adiantamento de cliente (dação)	(9.097)	7.078
Tributos a recolher	(1)	(48)
Distratos a pagar	-	(63)
Outros Passivos	-	(201)
Provisão de impostos diferidos	-	(108)
Débito entre consorciadas	(4.155)	(42)
Provisão para contingência	(1)	(4)
	4.516	(12.075)
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e financiamentos	3	43
Contas a receber de clientes	(3)	(43)

26. Eventos subsequentes

(a) Emissão de debêntures

Em 29 de março de 2022, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data ("RCA"), foi aprovada a emissão de até 130.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada da Companhia, todas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$ 130.000, com vencimento em 15 de março de 2027. A liquidação total ocorreu em 14 de abril de 2022.

(b) Aprovação em Assembleia dos resultados de 2021 e dividendos remanescentes

Em 29 de abril de 2022 a Assembleia Geral Ordinária aprovou: (i) A proposta da administração para a destinação do resultado relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$24.321, da seguinte forma: (a) Reserva Legal: o montante de R\$ 1.216, equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado para a reserva legal, nos termos do Artigo 193 da Lei das S.A. e do Artigo 31, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2022

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

26. Eventos subsequentes—Continuação

(b) Aprovação em Assembleia dos resultados de 2021 e dividendos remanescentes--
Continuação:

(b) Dividendos: do saldo remanescente, no montante total de R\$ 23.105, R\$ 12.444 equivalente a R\$0,11764100965 por ação ordinária, foram declarados, a título de dividendos intercalares, em reunião do Conselho de Administração realizada em 09 de novembro de 2021 e pagos em 25 de novembro de 2021; e, R\$10.661 equivalente a R\$0,10079729665 foram declarados, a título de dividendos intercalares, em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de fevereiro de 2022 e foram pagos em 16 de março de 2022.

(c) Aprovação em Assembleia fixação de remuneração do exercício de 2022 para administradores e conselheiros

Em 29 de abril de 2022 a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$ 14.673.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias

individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-1SP246234/O-0

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 Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2022, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 09 de maio de 2022

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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 trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o Período findo em 31 de março de 2022.

São Paulo, 09 de maio de 2022

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente