

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos 2022 com alguns marcos importantes na história da Mitre, como ter alcançado a marca de R\$1 bilhão em vendas brutas, além dos R\$ 759 milhões em receita líquida, um crescimento de 32,2% em relação ao ano anterior. Além disso, apresentamos ao mercado duas novas linhas de produtos: (i) Origem e (ii) Mitre Exclusive Collection, com o intuito de diversificar nosso portfólio, passando a atuar desde o segmento médio baixo ao altíssimo padrão.

Nossos lançamentos totalizaram R\$ 1,4 bilhão, distribuídos em seis projetos e quatro linhas de produtos, duas das quais inéditas, a Mitre Exclusive Collection, focada em construções de altíssimo padrão aliadas a serviços de *hospitality* inspirados nas melhores redes de hotelaria do mundo, e a Origem, nossa linha de entrada. Destacamos que ambas as linhas tiveram excelentes performances em suas estréias; o projeto Haddock 885, da linha Exclusive Collection, já está 35% vendido e o Origem Penha já conta com 54% das unidades vendidas. Ainda, ao longo de 2022, adquirimos os direitos da marca “Daslu”, como reforço à estratégia voltada ao segmento de altíssimo padrão e esperamos anunciar ainda este ano o planejamento estratégico para exploração da marca, que acreditamos ter enorme potencial de geração de valor.

Conforme destacado acima, as vendas apresentaram desempenho recorde e refletiram um volume anual de vendas líquidas de R\$ 827 milhões, resultando em um incremento de 13,0% comparado a 2021. Gostaríamos de ressaltar que o início de 2023 vem apresentando bons resultados e que os meses de janeiro e fevereiro foram os melhores da história da companhia. Atribuímos o sucesso em vendas à qualidade de nossos produtos e à equipe de vendas especializada, responsável por 78% do *share* de vendas neste ano, um crescimento de 3p.p. em relação a 2021.

Além disso, reiteramos que não flexibilizamos nossa criteriosa análise de crédito; dado o cenário mais restritivo, acreditamos que manter este padrão trará resultados positivos no longo prazo. Como consequência, encerramos o 4T22 com ínfimos 0,05% de inadimplência em nossa carteira de recebíveis, bem como distratos em níveis controlados. Ainda neste ponto, ressaltamos que nosso LTV (*loan-to-value*), atingiu 38,2% ao final de 2022 e que, das 1.139 unidades repassadas ao longo de 2022, apenas 1,6% dos clientes foram negados pelos bancos, corroborando o foco em melhorar cada vez mais nossa eficiência operacional.

Em relação aos empreendimentos em estoque, fechamos o ano com R\$ 1,8 bilhão de VGV. Apesar dos níveis mais altos ante 2021 (R\$1,4 bilhão), entendemos que o estoque da Companhia é saudável quando analisado junto à dinâmica de vendas. Do estoque atual, apenas 19 unidades são de estoque pronto e, dos empreendimentos a serem entregues nos próximos 12 meses (2.725 unidades), o estoque atual é inferior a 10%. Ainda, ao final deste ano, 77% do estoque era referente ao lançado no último ano e, portanto, possui mais de 24 meses de venda até a entrega do empreendimento. Além disso, em 2022 foi criada a Mitre Capital, um braço da empresa que será destinado a maximizar o retorno sobre nosso Landbank, através de sua monetização e/ou prospecção de parcerias estratégicas.

Os indicadores financeiros, por sua vez, demonstraram resiliência ao longo de 2022. A receita líquida somou R\$ 758,6 milhões (R\$ 263,4 milhões no 4T22), 32% superior ao patamar de 2021 (+55% vs. 4T21), refletindo a evolução do andamento das obras dos empreendimentos lançados nos últimos anos, de forma que, a receita potencial a apropriar (Receita REF) atingiu R\$ 840,7 milhões ao final do 4T22, com resultado a apropriar de R\$ 300,3 milhões e margem REF de 35,7%.

Com isso, o lucro bruto no trimestre foi de R\$ 69,5 milhões, melhora de 27% ante o 4T21. Na perspectiva anual, o lucro bruto de R\$ 221,4 milhões superou em 13% o ano anterior. O lucro bruto ajustado, por sua vez, totalizou R\$ 244,5 milhões em 2022, 21% melhor ante 2021 e entregando uma margem bruta ajustada no ano de 32,2%, bastante saudável e aderente ao plano de negócio da Companhia.

Encerramos o ano com R\$105,9 milhões de G&A, representando um decréscimo de 10bps frente a Receita Líquida no comparativo do ano (13,9% vs 14,0%). Reforçamos que aproximadamente R\$ 5,5 milhões foram provenientes de eventos não recorrentes e pertencem a investimentos realizados em tecnologia, bem como às nossas plataformas de vendas.

O lucro líquido recorrente, excluindo a operação de TRS (*Total Return Swap*), foi de R\$ 61,0 milhões no período, evolução de 21% em relação ao ano anterior. O lucro líquido, com a inclusão do TRS, totalizou R\$ 37,2 milhões em 2022, 36% superior ao registrado em 2021.

Em 2022, a Mitre captou dois “CRIs” (Certificados de Recebíveis Imobiliários), totalizando R\$ 280 milhões, visando reforçar sua posição de caixa. Ambas as operações possuem um prazo de cinco anos e não comprometerão o caixa da empresa pelos próximos três anos. Em 2023, a empresa entregará 12 projetos, contribuindo para a estabilização da queima de caixa da companhia, uma vez esses projetos que já estão 90% vendidos e apresentam LTV controlado; portanto, a empresa não necessitará de novas captações.

Gostaríamos de destacar nosso contínuo foco na agenda ESG, bem como o trabalho realizado ao longo de 2022 para atingirmos os compromissos de sustentabilidade firmados e apresentados publicamente ao mercado em abril, no 1º Investor Day realizado pela Mitre, ocasião em que também entregamos o 1º Relatório de Sustentabilidade (que pode ser acessado através do link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/17aec7ae-8199-fc01-e23e-002070149b41?origin=1>). Adiante, neste *release*, detalharemos as ações ESG implementadas pela companhia. Aproveitamos para informá-los que em breve publicaremos nosso segundo *Report*.

Para finalizar, lembramos que, neste ano, entregaremos nosso primeiro ciclo de projetos pós IPO e gostaríamos de agradecer aos nossos investidores, funcionários e fornecedores. Ratificamos, ainda, que nosso objetivo é nos tornar um dos principais *players* do setor e referência em morar bem, sempre entregando o maior retorno possível aos nossos acionistas.

Fabricio Mitre

Diretor-Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos 4T22

No 4T22, os dois projetos lançados totalizaram VGV de R\$ 605,3 milhões, montante 10,5% superior ao 3T22, com R\$ 547,8 milhões. Na comparação anual, em 2022 os lançamentos totalizaram R\$ 1,4 bilhão em VGV ante R\$ 1,8 bilhão em 2021, redução de 22,1%.

No dia 8 de outubro, lançamos o empreendimento Raízes Premium Butantã, localizado em bairro de mesmo nome e região na qual a Mitre já possui dois projetos, contando com VGV de R\$ 454 milhões e 658 unidades. Trata-se do maior projeto individual já lançado pela Mitre, com duas torres e desde unidades *studio* de 26 m² até unidades com 3 suítes, de 115 m². O projeto foi um grande sucesso e, ao final do 4T22, totalizou R\$ 147,1 milhões em VGV vendido, representando 35,1% de vendas. É importante destacar que o produto continua com forte liquidez e, nos primeiros dois meses de 2023, o projeto já está 45% vendido em relação ao VGV total, ratificando, assim, nossa capacidade operacional e a força da nossa marca na região.



Raízes Premium Butantã

Rua Santa Rosa Júnior, 283

Butantã – São Paulo

VGV: R\$ 454 milhões

Unidades: 658

Lançamento: Out/22

% VGV Vendido: 35,1%

Em dezembro, lançamos as unidades *studio* (*Luxury Apartments*) do Haus Mitre Jardins, cujas unidades residenciais foram lançadas no 4T21. Vale ressaltar que este é um projeto que conta com uma localização privilegiada, em frente a um dos principais polos de luxo do país e em uma região de alta valorização. Esta fase do projeto possui R\$ 151,2

milhões de VGV, 161 unidades, teve um desempenho de R\$ 20,2 milhões de VGV vendido, equivalente a 13,5% das unidades, em menos de um mês de vendas.



I Vendas

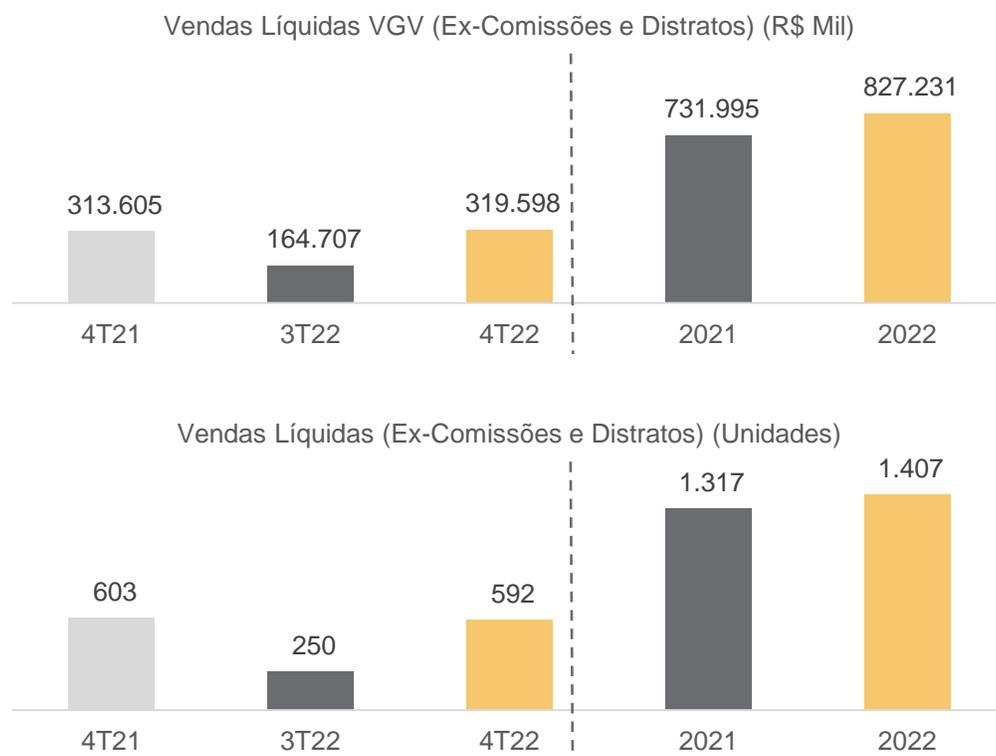
No 4T22 as vendas brutas totalizaram R\$ 366,6 milhões, excluindo comissões. Com isso, a Companhia atingiu seu maior nível histórico de vendas trimestrais e anuais, superando em 74% o 3T22 e em 15,1% o ano de 2021, e encerrando 2022 com R\$ 985,6 milhões vendidos.

Vendas Brutas (R\$ Mil)	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Vendas Brutas	366.585	352.360	4,0%	210.252	74,4%	985.583	855.920	15,1%
Distratos Totais	(46.987)	(38.754)	21,2%	(45.546)	3,2%	(158.352)	(123.925)	27,8%
Vendas Líquidas	319.598	313.605	1,9%	164.707	94,0%	827.231	731.995	13,0%

Mesmo com forte aumento das vendas, os distratos se mantiveram em níveis praticamente iguais aos do último trimestre, demonstrando a qualidade e a solidez das vendas e da carteira de recebíveis da Mitre. Pontuamos também que a Companhia entende que o distrato durante a fase de obras é preferível ao realizado no momento de repasse, uma vez que há mais tempo para atuar na revenda daquelas unidades, de forma que a entrada dos recursos no repasse não é materialmente afetada, garantindo a qualidade da carteira repassada.

Encerramos o 4T22 com R\$ 319,6 milhões em vendas líquidas, montante 94% superior ao do 3T22. Na comparação anual, as vendas líquidas somaram R\$ 827,2 milhões em VGV, superando em 13% o ano anterior.

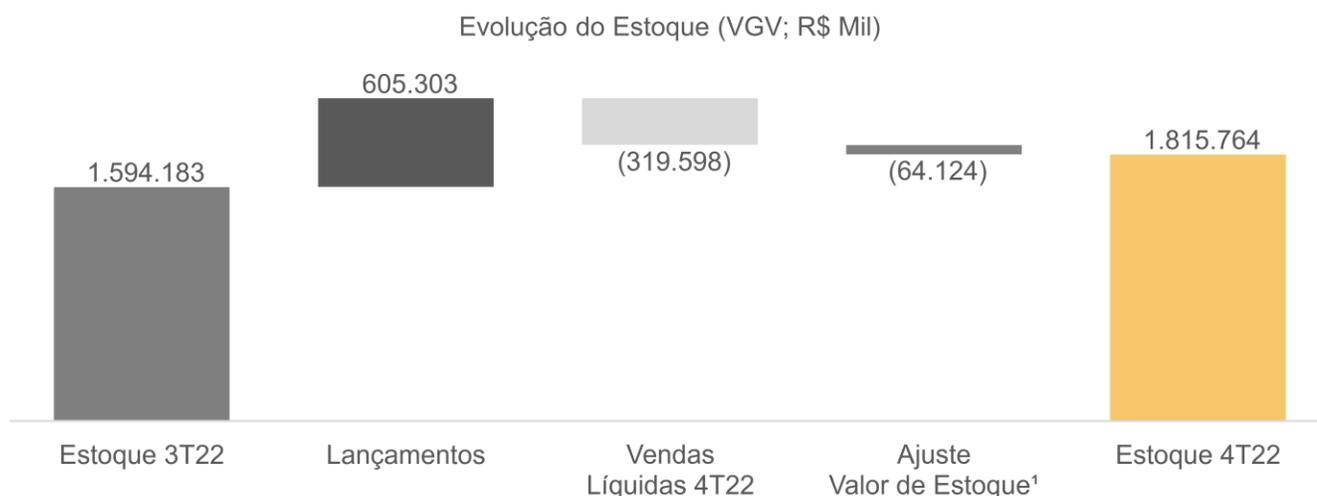
A VSO do trimestre refletiu o excelente patamar das vendas, atingindo 15,5% e representando uma recuperação de 5,6 p.p. ante os 9,9% registrados no 3T22, e retração de 3,6 p.p. em relação ao 4T21. A VSO de 2022 foi de 31,4% vs. 35,5% em 2021 e, embora a VSO de 2022 tenha recuado em comparação com a do ano anterior, vemos um movimento de recuperação deste indicador, ainda resiliente frente aos desafios macroeconômicos e incertezas que se apresentaram ao longo do último ano.



Destacamos a qualidade das vendas observadas, com boa performance de todas as linhas de produtos oferecidas pela Mitre, o que enxergamos como um reflexo de nossa estratégia: oferecer produtos de altíssima qualidade para todos os públicos com os quais atuamos, sendo referência em morar bem. Acreditamos também que o êxito em nossa estratégia, além de traduzir-se em sucesso nas vendas, nos permite enfrentar cenários desafiadores com resiliência, conferindo à Mitre um importante diferencial em seu mercado de atuação.

I Estoques

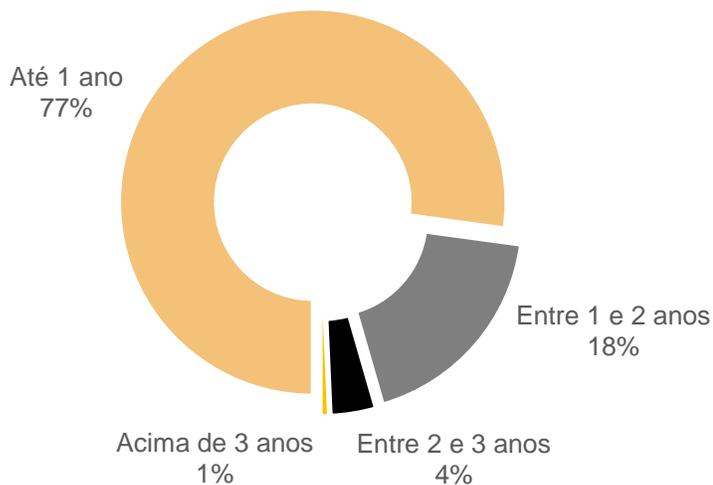
Ao final do 4T22, a Companhia possuía 2.465 unidades em estoque, o que equivale a um VGV de R\$ 1,8 bilhão. No trimestre anterior, o estoque somou R\$ 1,6 bilhão, de forma que o incremento na comparação entre trimestres deve-se, essencialmente, às unidades remanescentes para vendas do Raízes Premium Butantã (lançado no início do 4T22 e que já está 45% vendido) e unidades *studio* do Haus Mitre Jardins. A exemplo do bom ritmo de vendas do Raízes Premium Butantã, a Companhia enxerga que seu estoque apresenta dinâmica saudável, uma vez que (i) o incremento de estoque advindo do alto volume de lançamentos é compensado pela velocidade de venda dos empreendimentos, especialmente ao longo de seu primeiro ano; e (ii) a maior parte do estoque da Companhia, 96%, é proveniente de projetos lançados há no máximo 2 anos.



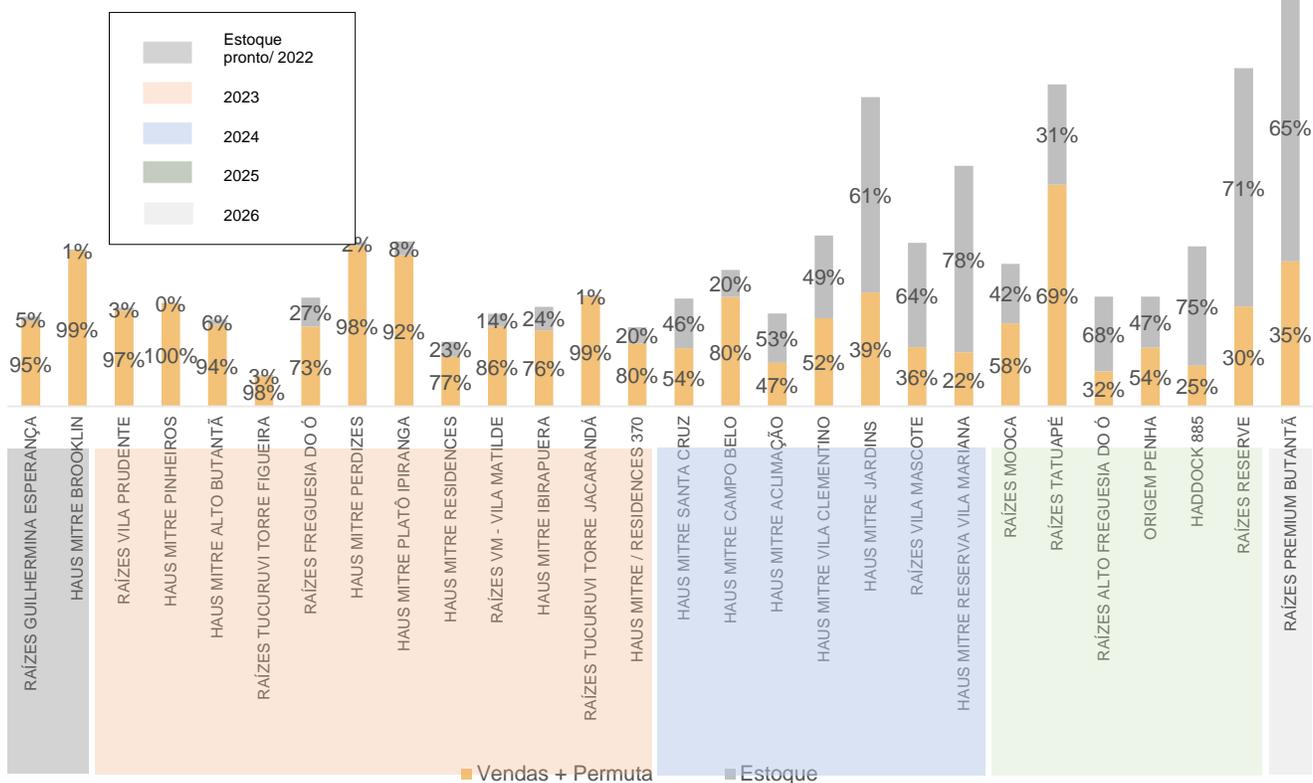
¹ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação deste relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas e da comissão de vendas nas unidades.

Apresentamos abaixo a composição do estoque de acordo com a safra de lançamentos. Em continuidade à tendência já usual, os gráficos abaixo evidenciam nossa estratégia de não ter estoque de safras antigas, bem como corroboram a visão de que produtos de alta qualidade, aliados à força de vendas e a uma leitura correta do mercado, permitem a manutenção de um estoque saudável e com boa rotatividade. A exemplo disso, nosso estoque pronto atingiu um patamar extremamente baixo, com 19 unidades disponíveis, as quais representam 0,8% do estoque total.

Estoque por Safra de Lançamento



Aging do Estoque (R\$ Milhões; Dez/22)



Ressaltamos que os 12 empreendimentos a entregar em 2023 já estão 90% vendidos e totalizam 2.725 unidades. Adicionalmente, quatro dessas entregas serão realizadas ainda no 1T23, totalizando 785 unidades, e já estão 98,5% vendidas. Destacamos também que as entregas previstas para este primeiro trimestre estão 77% repassadas, o que demonstra a excelente qualidade da nossa carteira, ainda que em um cenário desafiador e de alta de juros. Tal contexto, somado ao excelente nível das vendas, corrobora a expectativa da Companhia de geração de caixa ainda em 2023.

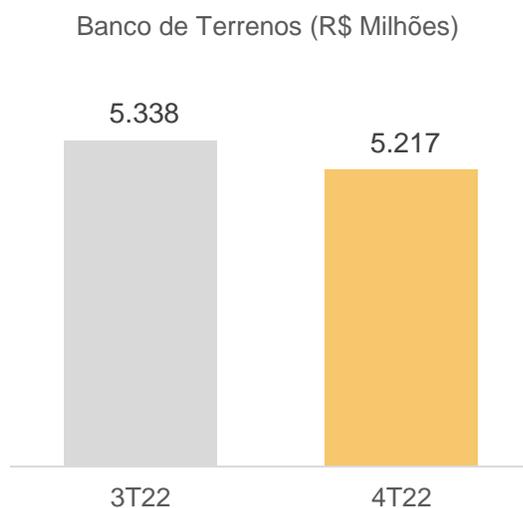
A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGW lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGW)
Haus Mitre Jardins	Lançamento	Haus	nov/22	161	127	21,1%	151.222	13,5%
Raízes Premium Butantã	Lançamento	Raízes	out/22	658	389	40,9%	454.081	35,1%
Raízes Reserve	Lançamento	Raízes	set/22	541	358	33,8%	371.738	29,5%
Haddock 885	Lançamento	MEC	ago/22	66	49	25,8%	176.023	25,4%
Origem Penha	Lançamento	Origem	jun/22	337	146	56,7%	120.737	53,5%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jun/22	228	144	36,8%	120.519	31,8%
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	145	77,4%	353.942	68,9%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	141	46,0%	156.558	58,3%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	198	31,0%	264.605	22,4%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	186	39,0%	179.935	36,2%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	51	19	62,7%	188.666	59,5%
Haus Mitre Acimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	55	53,8%	102.217	46,7%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	60	72,4%	187.805	51,5%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	48	79,7%	87.136	79,6%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	65	63,5%	149.862	80,3%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	85	46,2%	118.623	53,8%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	36	77,4%	109.508	76,4%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	44	80,6%	101.905	85,6%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	39	80,8%	70.862	76,7%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	17	95,0%	181.474	91,6%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	4	98,6%	122.139	98,7%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	7	97,0%	180.390	98,0%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	4	97,4%	34.109	97,5%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	72	71,9%	119.717	73,3%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	1	99,3%	113.659	99,7%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	4	98,5%	108.480	97,1%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,2%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	12	96,2%	98.430	95,1%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,7%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,5%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				8.213	2.465	70,0%	5.028.587	62,1%

I Banco de Terrenos

O banco de terrenos da Mitre, ao final do 4T22, somou R\$5,2 bilhões em VGV potencial. A Companhia tem como estratégia adquirir terrenos bem localizados dentro da cidade de São Paulo, em regiões que já contam com ótima infraestrutura urbana e estão conectadas aos principais eixos da cidade.

Reforçamos que nos mantemos sempre atentos às oportunidades de aquisição alinhadas à estratégia da Mitre de oferecer produtos de alta qualidade em regiões privilegiadas da cidade de São Paulo. Ainda, acreditamos que o atual patamar de nosso *landbank* nos garante a sustentabilidade da execução do nosso plano de lançamentos para os próximos três anos.



DESEMPENHO FINANCEIRO

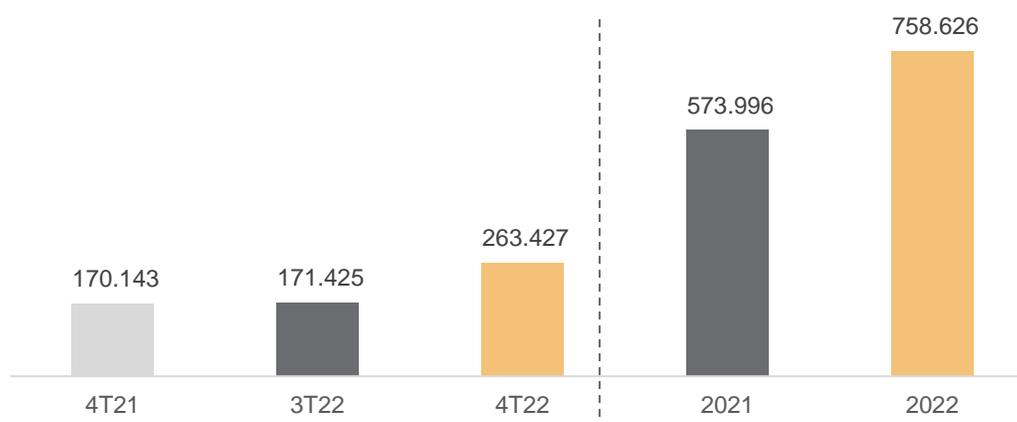
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Receita Operacional Líquida	263.427	170.143	54,8%	171.425	53,7%	758.626	573.996	32,2%
Custo dos Imóveis vendidos	(193.878)	(115.430)	68,0%	(120.874)	60,4%	(537.194)	(378.270)	42,0%
Lucro Bruto	69.549	54.713	27,1%	50.551	37,6%	221.432	195.726	13,1%
Despesas Administrativas	(36.307)	(23.609)	53,8%	(24.833)	46,2%	(105.899)	(80.126)	32,2%
Despesas Comerciais	(14.970)	(22.974)	-34,8%	(18.617)	-19,6%	(67.108)	(69.286)	-3,1%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(638)	748	-185,3%	(10)	6280,0%	945	(6.068)	N/A
Equivalência Patrimonial	(35)	234	-115,0%	45	-177,8%	(58)	234	-124,8%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	17.599	9.112	93,1%	7.136	146,6%	49.312	40.480	21,8%
Despesas Financeiras	(10.212)	633	-1713,3%	4.990	-304,6%	(26.410)	(25.583)	3,2%
Receitas Financeiras	8.872	6.414	38,3%	5.392	64,5%	32.259	24.016	34,3%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	16.259	16.159	0,6%	17.518	-7,2%	55.161	38.913	41,8%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(5.983)	(3.649)	64,0%	(4.350)	37,5%	(17.941)	(11.529)	55,6%
Lucro Líquido	10.276	12.510	-17,9%	13.168	-22,0%	37.220	27.384	35,9%
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.344)	1.025	-1011,6%	4.562	-304,8%	(23.787)	(23.047)	3,2%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	19.620	11.485	70,8%	8.606	128,0%	61.007	50.431	21,0%

I Receita Operacional Líquida

A receita líquida do 4T22 totalizou R\$ 263,4 milhões, 54,8% superior à do 4T21. Em comparação com o trimestre imediatamente anterior, 3T22, que registrou receita líquida de R\$ 171,5 milhões, o crescimento foi de 53,7%. Em 2022, a receita somou R\$ 758,6 milhões, 32,2% acima da registrada em 2021. O aumento da receita líquida em relação a 2021 deve-se ao crescimento das vendas – tanto no último trimestre quanto no ano, bem como ao mix de projetos vendidos, que reflete também o crescimento nas vendas de projetos cujas obras já apresentam evolução considerável, gerando maior receitamento. Vale lembrar que o reconhecimento de receita é calculado a partir da metodologia do POC (“Percentage of Completion”), cuja premissa é reconhecer a receita conforme o custo incorrido do projeto, consequência da evolução das respectivas obras.

Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Receita Operacional Líquida	263.427	170.143	54,8%	171.425	53,7%	758.626	573.996	32,2%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	263.427	170.143	54,8%	171.425	53,7%	758.626	567.315	33,7%
Lucro Bruto	69.549	54.713	27,1%	50.551	37,6%	221.432	195.726	13,1%
Margem Bruta	26,4%	32,2%	-5,8 p.p.	29,5%	-3,1 p.p.	29,2%	34,1%	-4,9 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	69.549	54.713	27,1%	50.551	37,6%	221.432	195.726	13,1%
Margem Bruta de Incorporação ¹	26,4%	32,2%	-5,8 p.p.	29,5%	-3,1 p.p.	29,2%	34,5%	-5,3 p.p.
(+) Encargos Financeiros	9.465	2.622	261,0%	7.065	34,0%	23.020	7.012	228,3%
Lucro Bruto Ajustado²	79.014	57.335	37,8%	57.616	37,1%	244.452	202.738	20,6%
Margem Bruta Ajustada ²	30,0%	33,7%	-3,7 p.p.	33,6%	-3,6 p.p.	32,2%	35,3%	-3,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	79.014	57.335	37,8%	57.616	37,1%	244.452	202.738	20,6%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	30,0%	33,7%	-3,7 p.p.	33,6%	-3,6 p.p.	32,2%	35,7%	-3,5 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 sendo 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.

No 4T22, o lucro bruto totalizou R\$ 69,5 milhões, ante R\$ 54,7 milhões no 4T21 e R\$ 50,5 milhões no 3T22, crescimento de 27,1% e 37,6%, respectivamente. O lucro bruto do ano somou R\$ 221,4 milhões em 2022, ante R\$ 195,7 milhões em 2021. O crescimento anual de 13,1% deve-se ao maior receiptamento em 2022, ainda que parcialmente impactado pela alta dos custos de construção no período. É válido destacar que, embora já possamos observar uma perspectiva de arrefecimento da inflação de custos, a margem bruta ao longo de 2022 foi pressionada pelo cenário ainda vigente de alta desses custos. Ainda, projetos com menor margem comparativamente pesaram mais no mix de vendas do ano. Com isso, no trimestre, a margem bruta e a margem bruta de incorporação foram de 26,4%.

O lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros dos financiamentos das obras, foi de R\$ 79,0 milhões no trimestre (vs. R\$ 57,3 milhões no 4T21 e R\$ 57,6 milhões no 3T22), entregando uma margem bruta ajustada no 4T22 de 30,0%. No acumulado anual, o lucro bruto ajustado somou R\$ 244,4 milhões, crescimento de 20,6% ante os R\$ 202,7 milhões observados em 2021. A margem bruta ajustada, por sua vez, fechou em 32,2% em 2022, 350bps inferior à de 2021, reflexo dos fatores descritos acima.

I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Despesas Comerciais	(14.970)	(22.974)	-34,8%	(18.617)	-19,6%	(67.108)	(69.286)	-3,1%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	605.303	1.143.706	-47,1%	547.766	10,5%	1.394.325	1.789.347	-22,1%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	2,5%	2,0%	0,5 p.p.	3,4%	-0,9 p.p.	4,8%	3,9%	0,9 p.p.

As despesas comerciais totalizaram R\$ 14,9 milhões ao final do 4T22, representando queda de 34,8% em relação ao 4T21, que registrou R\$ 22,9 milhões. Em relação ao 3T22, as despesas comerciais foram reduzidas em 19,6%. Na perspectiva anual, os R\$ 67,1 milhões em despesas comerciais ficaram próximos aos R\$ 69,3 milhões de 2021, mas indicando queda de 3,1%. A representatividade de tais despesas em relação ao VGV lançado ficou em 2,5% no 4T22 e 4,8% no acumulado de 2022. Embora em patamar ligeiramente superior aos níveis de 2021, entendemos que tal indicador permanece em nível bastante satisfatório.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(36.307)	(23.609)	53,8%	(24.833)	46,2%	(105.899)	(80.126)	32,2%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	605.303	1.143.706	-47,1%	547.766	10,5%	1.394.325	1.789.347	-22,1%
% das Despesas Gerais e Adm. Sobre VGV Lançado	6,0%	2,1%	3,9 p.p.	4,5%	1,5 p.p.	7,6%	4,5%	3,1 p.p.

Em relação às Despesas Gerais e Administrativas, o 4T22 fechou em R\$ 36,3 milhões, ante R\$ 23,6 milhões no 4T21 e R\$ 24,8 milhões no 3T22. Com isso, o ano de 2022 contabilizou R\$ 105,9 milhões em despesas gerais e administrativas, incremento de 32,2% nesta linha vs. 2021. É válido destacar que, ao longo dos últimos anos, a Companhia aumentou sua linha de despesas para comportar seu crescimento, movimento considerado natural na expansão de operações de uma empresa. Contudo, acreditamos que atingimos o tamanho ideal para manutenção de nossas operações e, já ao final de 2022, iniciamos o processo de reavaliação e redução de despesas, o qual deverá ser refletido a partir de 2023. Ainda, na análise de despesas, deve ser considerado que conforme o aumento do recebimento proveniente da evolução da pocagem, as despesas tendem a se tornar menos representativas no resultado.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	10.276	12.510	-17,9%	13.168	-22,0%	37.220	27.384	35,9%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	5.983	3.649	64,0%	4.350	37,5%	17.941	11.529	55,6%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	1.340	(7.047)	N/A	(10.382)	N/A	(5.849)	1.567	-473,3%
(+) Depreciação e Amortização	1.806	1.181	52,9%	174	937,9%	5.341	5.034	6,1%
EBITDA¹	19.405	10.293	88,5%	7.310	165,5%	54.653	45.514	20,1%
Margem EBITDA ¹	7,4%	6,0%	1,3 p.p.	4,3%	3,1 p.p.	7,2%	7,9%	-0,7 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	9.465	2.622	261,0%	7.065	34,0%	23.020	7.012	228,3%
EBITDA Ajustado²	28.870	12.915	123,5%	14.375	100,8%	77.673	52.526	47,9%
Margem EBITDA Ajustada ²	11,0%	7,6%	3,4 p.p.	8,4%	2,6 p.p.	10,2%	9,2%	1,1 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 as 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 do EBITDA ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado, que considera o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$ 28,9 milhões no 4T22, com margem de 11,0% (vs. R\$ 12,9 milhões no 4T21 com margem de 7,6%). Em 2022, o mesmo indicador totalizou R\$ 77,7 milhões, crescimento de 47,9% vs. 2021 com margem ajustada de 10,2%, 1,1p.p. superior ao ano anterior.

No 4T22 o EBITDA totalizou R\$ 19,4 milhões, 88,5% superior em relação ao 4T21, com R\$ 10,3 milhões e 165,5% ante o 3T22, que havia totalizado R\$ 7,3 milhões. Em 2022, o EBITDA totalizou R\$ 54,6 milhões, representando crescimento de 20,1% sobre os R\$ 45,5 milhões de 2021. Com isso, a margem EBITDA no 4T22 foi de 7,4%, vs. 6,0% no 4T21 e 4,3% no 3T22. No ano, a margem EBITDA atingiu 7,2%, em linha com os 7,9% de 2021.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Despesas Financeiras	(10.212)	633	-1713,3%	4.990	-304,6%	(26.410)	(25.583)	3,2%
Receitas Financeiras	8.872	6.414	38,3%	5.392	64,5%	32.259	24.016	34,3%
Resultado Financeiro Líquido	(1.340)	7.047	-119,0%	10.382	-112,9%	5.849	(1.567)	N/A

O resultado financeiro líquido do 4T22 foi de R\$ 1,3 milhão negativo. No ano, o resultado foi positivo de R\$ 5,8 milhões. Vale ressaltar que o resultado financeiro líquido da Companhia é influenciado, principalmente, pelo resultado da marcação a mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a qual 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.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	4T22	4T21	Var. %	3T22	Var. %	2022	2021	Var. %
Lucro Líquido	10.276	12.510	-17,9%	13.168	-22,0%	37.220	27.384	35,9%
Margem Líquida	3,9%	7,4%	-3,5 p.p.	7,7%	-3,8 p.p.	4,9%	4,8%	0,1 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.344)	1.025	-1011,6%	4.562	-304,8%	(23.787)	(23.047)	3,2%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	19.620	11.485	70,8%	8.606	128,0%	61.007	50.431	21,0%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	7,4%	6,8%	0,7 p.p.	5,0%	2,4 p.p.	8,0%	8,8%	-0,7 p.p.

No 4T22 o lucro líquido recorrente da Mitre foi de R\$ 19,6 milhões, superior em 70,8% ao do 4T21 e 128,0% acima do 3T22, que haviam registrado R\$ 11,4 milhões e R\$ 8,6 milhões, respectivamente. No acumulado anual, em 2022 o Lucro Líquido recorrente da Mitre foi de R\$ 61,0 milhões, representando um crescimento de 21,0% em relação ao mesmo período de 2021, que fechou em R\$ 50,4 milhões. O Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), para a qual houve reconhecimento de resultado negativo em R\$ 23,8 milhões no ano de 2022. O lucro líquido considerando o TRS foi de R\$ 10,3 milhões no 4T22, ante R\$ 12,5 milhões no 4T21 (-17,9%) e R\$ 13,2 milhões no 3T22 (-22,0%). Na comparação acumulada, o lucro líquido totalizou R\$ 37,2 milhões no ano, registrando aumento de 35,9% vs. 2021, com R\$ 27,4 milhões.

I Return on Average Equity (ROAE)

O ROAE nos últimos 12 meses foi de 3,7%, ante 4,0% no 3T22. Embora o indicador tenha sido negativamente afetado pela marcação da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a qual registrou resultado de R\$ -9,3 milhões no 4T22, a estabilidade do Lucro Líquido dos últimos 12 meses permitiu a manutenção do indicador, que permaneceu próximo ao trimestre anterior. Ainda, é válido destacar que o método de contabilização da receita, mediante evolução do custo incorrido nas obras, também impacta o resultado, uma vez que parte do volume de vendas da Companhia só é reconhecido como receita no futuro, conforme a evolução física de tais empreendimentos.

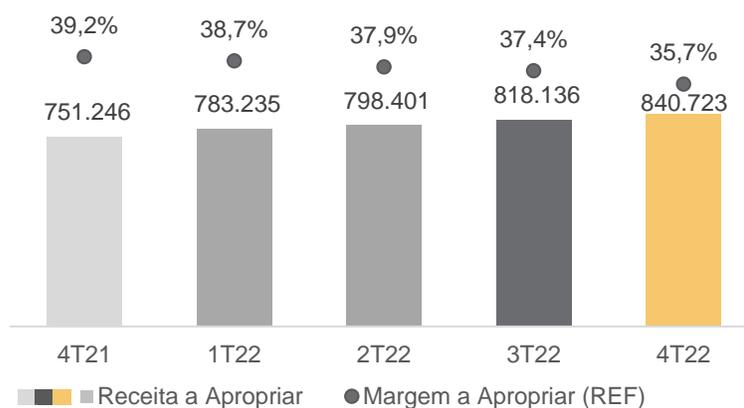
Em R\$ Mil e %	4T22	3T22	Var. %
Patrimônio Líquido	1.004.033	1.004.016	0,0%
Lucro Líquido Trimestral	10.276	13.168	-22,0%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	1,0%	1,3%	-0,3 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	37.220	39.455	-5,7%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	3,7%	4,0%	-0,3 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

O 4T22 foi concluído com R\$ 840,7 milhões em receitas a apropriar, já líquidas de distratos. No 3T22, tais receitas somaram R\$ 818,1 milhões. O custo orçado a apropriar, por sua vez, totalizou R\$ 540,3 milhões ao final do trimestre, ante R\$ 511,8 milhões no 3T22. Com isso, a margem a apropriar (Margem REF) no terceiro trimestre atingiu 35,7% e, embora inferior aos trimestres anteriores, permanece em nível saudável e satisfatório. Com isso, o resultado bruto futuro a apropriar no final de 2022 foi de R\$ 300,3 milhões.

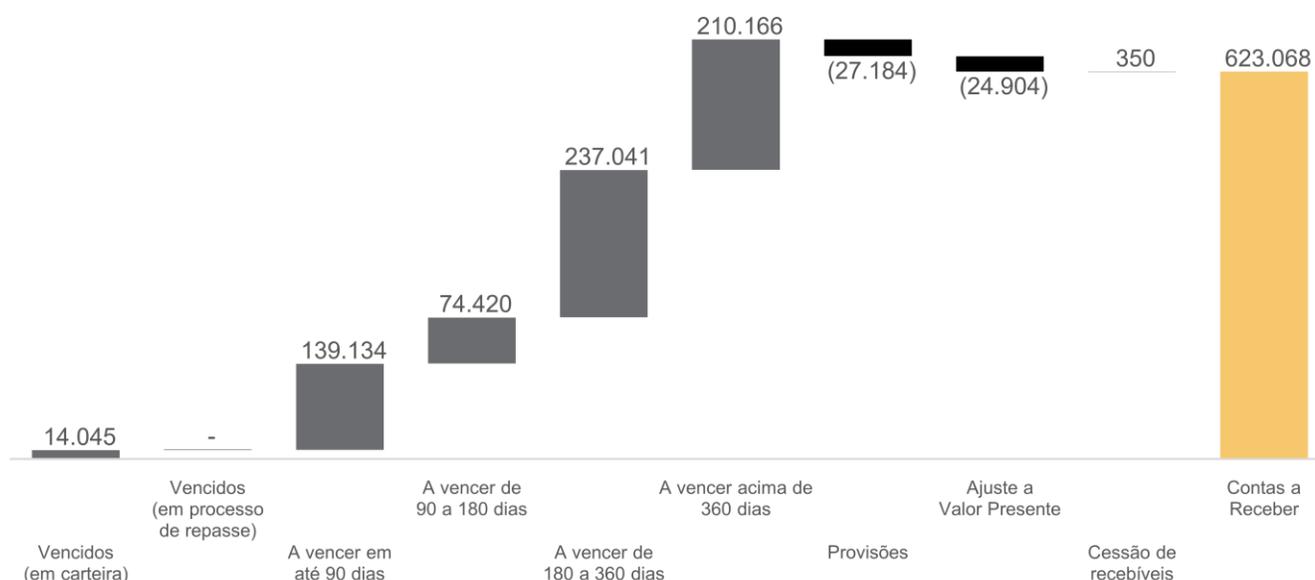
Receita e Margem a Apropriar



I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 4T22 era de R\$ 623,1 milhões, aumento de 21,4% em relação ao saldo de R\$ 513,1 milhões do fechamento do 3T22. O crescimento observado reflete o volume recorde de vendas registrado no 4T22. Ainda, é válido pontuarmos que o valor financeiro da carteira a receber ao final de 2022 atingiu R\$ 1,4 bilhão. Durante 2022, apesar do cenário de alta de juros e todo seu impacto na tomada de decisão do consumidor, observamos também uma tendência decrescente em nosso LTV (“loan to value”), que teve nova queda no último trimestre e fechou em 38,2%, nível considerado bastante confortável pela Companhia e que demonstra a qualidade de nossa carteira de recebíveis, considerando que 61,8% do valor dos imóveis vendidos já foi quitado total ou parcialmente durante o período de obras. Somado a este fato, vemos os distratos em patamar saudável, representando 2,5% da nossa carteira de recebíveis no trimestre e a inadimplência como 0,05%, reflexo da criteriosa análise de crédito realizada no momento da venda, que nos garante maior segurança em relação à capacidade do cliente de honrar seu financiamento. O saldo de contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2022	2021	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	183.772	89.954	104,3%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	315.230	16.574	1802,0%
Dívida Bruta	499.002	106.528	368,4%
(-) Caixa e Equivalentes	197.833	115.525	71,2%
(-) Aplicações Financeiras	-	109.631	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	31.476	53.568	-41,2%
Dívida Líquida¹	269.693	(172.196)	-256,6%

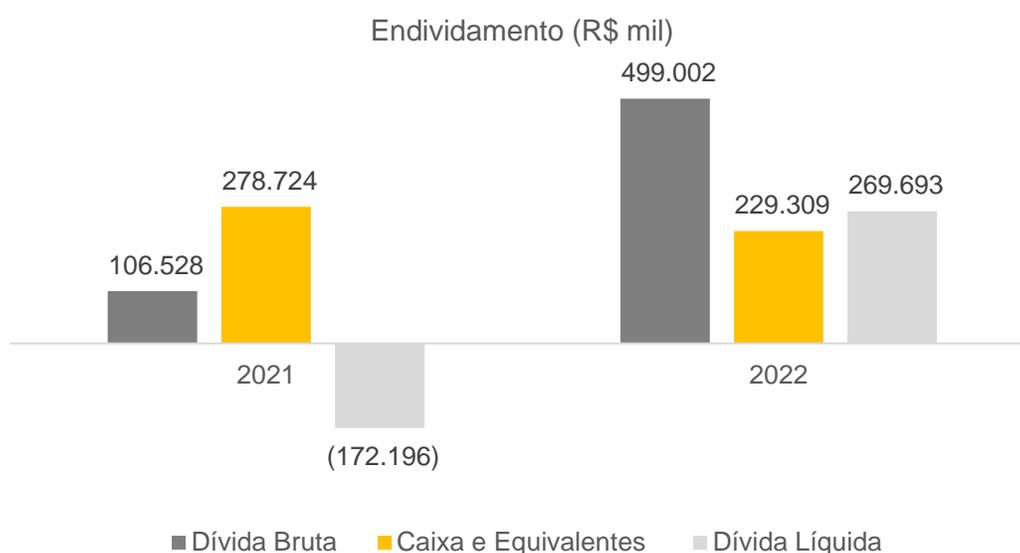
Em R\$ Mil	2022	2021	Var. %
Dívida Bruta	499.002	106.528	368,4%
(-) Financiamento à Produção	222.635	106.528	109,0%
Dívida Corporativa²	276.367	-	-
Patrimônio Líquido	1.004.033	994.933	0,9%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido	27,5%	0,0%	-
Dívida Líquida Total/Patrimônio Líquido	26,9%	n/a	-

¹A dívida líquida equivale à dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzido do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

²A Dívida Corporativa equivale à dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzido do Financiamento à Produção.

A dívida bruta da Mitre ao final do 4T22 somou R\$ 499,0 milhões. Conforme demonstrado na tabela acima, o crescimento de 5,6% em relação ao trimestre imediatamente anterior deve-se à contratação de novo financiamento à produção, operação de alavancagem comum na indústria de incorporação e que é direcionada ao custeio de obra. Ainda, tais dívidas estão garantidas em 280% pelos recebíveis dos projetos. Em relação ao endividamento corporativo, composto por duas operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) no valor de R\$ 130,0 milhões e R\$ 150,0 milhões, respectivamente, o crescimento observado ante 2021 corresponde à entrada dessas operações em 2022, as quais possuem prazo alongado de pagamento e foram feitas com taxas atrativas, visando reforçar o caixa da Companhia para desembolsos relacionados à manutenção do ciclo operacional, de forma que o caixa é dispendido objetivando a geração de valor a médio e longo prazo para a Mitre.

Ainda, o saldo de caixa ao final do 4T22 foi de R\$ 229 milhões, ante R\$ 318 milhões no trimestre imediatamente anterior, indicando dispêndio de 27,8%, o que se deve ao desembolso com terrenos e despesas com lançamentos no 1T23. Em relação a 2021, o saldo de caixa foi 17,7% inferior, equivalente a R\$ 49,4 milhões. Por fim, esperamos que a Companhia passe a ter geração de caixa já a partir do 2º semestre deste ano e entendemos que a Mitre possui excelente estrutura de capital, com ótimo nível de liquidez e bastante adequada ao ciclo do negócio.



I Sustentabilidade

Em 2022 a Mitre firmou, publicamente, através de eventos como o Investor Day (abril/22) e seus relatórios de resultado trimestrais, seus compromissos relacionados à sustentabilidade. Nesse sentido, tais compromissos foram agrupados em sete vertentes: Avaliação de Ciclo de Vida, Cadeia de Fornecimento, Gestão de Resíduos, Consumo de Recursos, Responsabilidade Social, Mudanças Climáticas e Transparência. Conforme [publicado](#) em 7 de julho de 2022, os compromissos foram desdobrados em metas factíveis e, de forma alinhada à estratégia ESG, foi demonstrado como estão relacionados aos temas materiais e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) considerados prioritários para a Companhia. Mantendo o compromisso de Transparência, a prestação de contas sobre o atingimento das metas será feita no próximo relatório de sustentabilidade, que será publicado ainda neste mês de março de 2023.

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Declaração da diretoria

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais	9
Demonstrações dos resultados	11
Demonstrações dos resultados abrangentes	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa	14
Demonstrações do valor adicionado	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	17

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante consolidado de R\$753.232 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários, Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspecionamos as documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recalculamos as atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) em bases amostrais, envolvemos os nossos engenheiros especialistas para corroborar a existência dos canteiros de obras através de visitas físicas e nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (f) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (h) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2022, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$1.119.999 mil (Nota Explicativa 5). Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável desse ativo de imóveis a comercializar, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas nas Notas 2.3 e 5. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, consideramos propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.



Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



EY

Building a better
working world

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



EY

Building a better
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2023.

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

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-SP246234/O

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	90.317	50.349	197.833	115.525
Caixa restrito	3.b	30.040	28.094	30.040	28.094
Aplicações financeiras	3.c	-	109.631	-	109.631
Contas a receber	4	-	-	423.814	300.688
Imóveis a comercializar	5	-	-	825.047	639.186
Conta corrente de consórcio	12	-	-	-	2.244
Tributos a recuperar		9.687	7.170	12.832	8.699
Adiantamentos		481	206	1.423	920
Outros ativos		502	6.514	2.754	9.907
Total do ativo circulante		131.027	201.964	1.493.743	1.214.894
Não circulante					
Caixa restrito	3.b	1.436	25.474	1.436	25.474
Contas a receber	4	-	-	199.254	154.333
Imóveis a comercializar	5	-	-	294.952	164.225
Conta corrente de consórcio	12	-	-	-	1.704
Outros Ativos		1.968	-	13.421	-
Partes relacionadas	6	803.996	544.984	14.736	-
Investimentos	7	384.460	255.544	3.131	3.170
Imobilizado		17.079	10.437	28.280	14.020
Intangível		11.862	6.860	12.198	7.270
Total do ativo não circulante		1.220.801	843.299	567.408	370.196
Total do ativo		1.351.828	1.045.263	2.061.151	1.585.090

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	626	-	183.772	89.954
Fornecedores		1.509	2.433	51.125	35.284
Obrigações trabalhistas e tributárias		12.787	7.852	19.802	13.920
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	14.566	12.015
Adiantamentos de clientes	11	-	-	165.840	145.707
Partes relacionadas	6	208	9.943	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	21.492	9.309
Passivos de arrendamento		1.440	1.033	2.532	1.942
Provisão para perdas com investimentos	7	29.654	14.073	-	-
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	2.438	1.231
Contas correntes de consórcios	12	-	-	21.371	31.529
Outros passivos		19.637	501	40.269	19.209
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	1.645	7.273	3.421	11.444
Total do passivo circulante		67.506	43.108	526.628	371.544
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	275.741	-	315.230	16.574
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	6.620	3.009
Adiantamento de clientes	11	-	-	150.874	124.224
Conta corrente de consórcios	12	-	-	8.996	21.418
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	4.332	3.095
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	1.923	5.096	14.278	18.445
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	13.436	20.328
Passivos de arrendamento		4.524	1.237	7.501	2.854
Provisão para demandas judiciais	13.b	7.613	8.012	9.223	8.666
Total do passivo não circulante		289.801	14.345	530.490	218.613
Patrimônio líquido					
Capital social	15.a	959.493	959.493	959.493	959.493
Reservas de capital	15.c	18.940	12.426	18.940	12.426
Reservas de lucros	15.b	16.088	15.891	16.088	15.891
Total do patrimônio líquido		994.521	987.810	994.521	987.810
Participação de não controladores		-	-	9.512	7.123
Total do patrimônio líquido consolidado		994.521	987.810	1.004.033	994.933
Total do passivo e patrimônio líquido		1.351.828	1.045.263	2.061.151	1.585.090

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	16	-	-	758.626	573.996
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	-	-	(537.194)	(378.270)
Lucro bruto		-	-	221.432	195.726
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(93.933)	(71.791)	(105.899)	(80.126)
Despesas comerciais	17	(3.879)	(2.997)	(67.108)	(69.286)
Outras despesas e receitas operacionais	18	4.401	(555)	945	(6.068)
Apropriação mais-valia	7	(403)	(5.333)	-	-
Equivalência patrimonial	7	138.964	110.915	(58)	234
Total das despesas e receitas operacionais		45.150	30.239	(172.120)	(155.246)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		45.150	30.239	49.312	40.480
Receitas financeiras	19	19.081	18.606	32.259	24.016
Despesas financeiras	19	(29.401)	(24.524)	(26.410)	(25.583)
Resultado financeiro		(10.320)	(5.918)	5.849	(1.567)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		34.830	24.321	55.161	38.913
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	9.b	-	-	(17.941)	(11.529)
Lucro líquido do exercício		34.830	24.321	37.220	27.384
Lucro líquido atribuído aos controladores		34.830	24.321	34.830	24.321
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	2.390	3.063
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	22	0,32928	0,22993	0,32928	0,22993
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	22	0,32928	0,22993	0,32928	0,22993

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	34.830	24.321	37.220	27.384
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	34.830	24.321	37.220	27.384
Lucro líquido atribuído aos controladores	34.830	24.321	34.830	24.321
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	2.390	3.063

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros					Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
			Reserva estatutária	Reserva de lucros	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos					
Saldo em 31 de dezembro de 2020	959.493	7.122	1.395	-	4.014	34.420	-	1.006.444	990	1.007.434	
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	24.321	24.321	3.063	27.384	
Destinação do resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reserva legal	15.c	-	-	-	1.216	-	(1.216)	-	-	-	
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	10.661	(10.661)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(5.776)	(5.776)	-	(5.776)	
Dividendos adicionais propostos distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(6.668)	(6.668)	-	(6.668)	
Dividendos distribuídos – anos anteriores	15.b	-	(1.395)	-	-	(34.420)	-	(35.815)	-	(35.815)	
Plano de remuneração baseado em ação	15.c	-	5.304	-	-	-	-	5.304	-	5.304	
Aumento de capital de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	3.070	3.070	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	959.493	12.426	-	-	5.230	10.661	-	987.810	7.123	994.933	
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	34.830	34.830	2.389	37.219	
Destinação do resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reserva legal	15.c	-	-	-	1.741	-	(1.741)	-	-	-	
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	9.117	(9.117)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(8.272)	(8.272)	-	(8.272)	
Dividendos adicionais propostos distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(15.700)	(15.700)	-	(15.700)	
Dividendos distribuídos – anos anteriores	15.b	-	-	-	-	(10.661)	-	(10.661)	-	(10.661)	
Plano de remuneração baseado em ação	15.c	-	6.514	-	-	-	-	6.514	-	6.514	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	959.493	18.940	-	-	6.971	9.117	-	994.521	9.512	1.004.033	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	34.830	24.321	55.159	38.921
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações do intangível	4.973	2.972	5.341	5.034
Equivalência patrimonial	(138.964)	(110.915)	58	(241)
Resultados de SCP's	-	-	955	2.896
Provisão para garantias de obras	-	-	3.561	(394)
Ajuste a valor presente	-	-	12.123	6.453
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	507	135
Provisão/reversão para distratos líquida	-	-	4.927	3.092
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	3.535	2.266
Provisão para demandas judiciais	(399)	11	557	522
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	-	139	-	462
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	4.524	22	23.020	7.012
Juros incorridos sobre contratos de arrendamento	180	132	276	582
Outras resultados em investimentos	(4.344)	1.210	(1.287)	523
Total Equity return swap	23.787	969	23.787	969
Plano de opções de ações	6.514	5.304	6.515	5.304
Ganho com títulos e valores imobiliários	(2.220)	(10.634)	(2.220)	(10.634)
Participações - PLR	6.500	3.000	-	3.000
Amortização mais-valia	403	5.333	403	5.333
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(64.216)	(78.136)	137.217	71.235
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	(194.546)	(163.875)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	(179.732)	(482.386)
(Aumento) redução em Outros ativos	(594)	(1.643)	(10.907)	(441)
(Aumento) redução em adiantamentos	(275)	(34)	(598)	-
(Aumento) redução em tributos a recuperar	(2.517)	(3.540)	(4.133)	(4.740)
Aumento (redução) em Fornecedores	(924)	1.227	15.811	22.657
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.565)	(1.863)	9.064	525
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-	-	(51.247)	54.921
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-	-	(22.787)	422
Aumento (redução) em Outros passivos	31	(3.143)	8.850	3.436
Pagamento de garantia de obras	-	-	(1.055)	(912)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	-	(188)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(18.747)	(456)	(34.153)	(5.427)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(18.208)	(9.208)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	(88.807)	(87.588)	(346.424)	(513.981)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(1.344)	(4.877)	(1.344)	(4.876)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	23.436	800	23.436	800
Aplicação financeira	(841)	(297.131)	(840)	(297.131)
Resgate de aplicação financeira	112.691	741.318	112.691	741.317
Integralização de capital nos investimentos	(10.733)	(63.705)	-	-
Aquisição/(venda) de investimento	(1.622)	10.553	(224)	-
Redução de capital em investimento	12.524	15.944	-	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(11.567)	(8.212)	(24.529)	(9.321)
Dividendos recebidos de investidas	45.596	57.737	202	-
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	(4.285)	12.076
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	168.140	452.427	105.107	442.865
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	(4.174)	(142.943)	(67.487)
Amortização de direito de uso em arrendamentos	(1.575)	(1.444)	(1.352)	(2.438)
Captação de empréstimos e financiamentos	274.064	-	530.443	128.245
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-	-	-	-
Dividendos pagos	(34.637)	(59.733)	(34.637)	(59.733)
Partes relacionadas	(268.747)	(343.970)	(14.736)	-
Repasse para terceiros (SCPs)	(8.470)	(5.000)	(13.150)	(6.642)
Outros débitos com terceiros	-	-	-	-
Aporte/redução de não controladores	-	-	-	392
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(39.365)	(414.321)	323.625	(7.663)
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa				
	39.968	(49.482)	82.308	(78.779)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	50.349	99.831	115.525	194.304
No final do exercício	90.317	50.349	197.833	115.525
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa				
	39.968	(49.482)	82.308	(78.779)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	-	-	765.519	574.625
Outras receitas	-	-	3.328	1.599
	-	-	768.847	576.224
Insumo adquirido de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(523.419)	(366.859)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(25.038)	(16.189)	(98.057)	(88.894)
	(25.038)	(16.189)	(621.476)	(455.753)
Valor adicionado (absorvido) bruto	(25.038)	(16.189)	147.371	120.471
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(4.973)	(2.972)	(5.341)	(5.034)
	(4.973)	(2.972)	(5.341)	(5.034)
Valor líquido produzido (absorvido) pela Companhia	(30.011)	(19.161)	142.030	115.437
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	139.919	113.811	(58)	234
Outros resultados em investimento	2.213	(33.833)	161	(35.086)
Receitas financeiras	(4.739)	18.606	8.437	24.017
Valor total adicionado recebido (absorvido) em transferência	137.393	98.584	8.540	(10.835)
Valor adicionado total a distribuir	107.382	79.423	150.570	104.602
Distribuição do valor adicionado	107.382	79.423	150.570	104.602
Pessoal e encargos	67.600	54.726	70.507	57.409
Salários e encargos	46.679	35.026	49.375	37.369
Honorários da administração	8.160	9.663	8.160	9.663
Participação de empregados nos lucros	6.246	4.733	6.457	5.073
Plano de opções em ações	6.515	5.304	6.515	5.304
Impostos, taxas e contribuições	390	111	19.334	12.050
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	4.562	265	23.509	7.759
Remuneração de capitais próprios	34.830	24.321	37.220	27.384
Dividendos mínimos obrigatórios	8.272	5.776	8.272	5.776
Dividendos adicionais proposto	24.817	17.329	24.817	17.329
Integralização de capital com lucro do exercício	-	-	-	-
Lucros retidos no exercício (reserva legal e reserva estatutária)	1.741	1.216	1.741	1.216
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	2.390	3.063

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objeto social a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia protocolou pedido de registro de Companhia aberta e de sua oferta inicial de ações junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários), com início da negociação de suas ações no segmento do Novo Mercado B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão “B3” em 4 de fevereiro de 2020 sob a sigla “MTRE3”. O IPO consistiu em uma oferta primária, onde foram emitidas 49.674.820 de novas ações ordinárias e uma oferta secundária de 4.870.634 ações, ao valor de R\$19,30 cada ação, totalizando uma captação de R\$1.052.727, sendo R\$958.724 relacionadas à Oferta Primária, cujo os custos com bancos, advogados, consultores e outros custos totalizaram R\$55.331 relacionados ao IPO, sendo esses redutores da conta de “Reserva de capital” conforme CPC 08 - Custo de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários.

1.1. Impactos da COVID-19 e conflito Rússia-Ucrania nas demonstrações financeiras

Covid-19

Em 10 de março de 2020 e 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu os Ofícios Circulares nº02/2020 e nº03/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020” e “OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº03/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, 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. Referidas orientações foram reforçadas pela CVM nos Ofícios Circulares nº 01/2021 e 01/2022, emitidos respectivamente em 29 de janeiro de 2021 e 1º de fevereiro de 2022, que tratam de aspectos relevantes a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da COVID-19 (ainda considerada como pandemia pela OMS – Organização Mundial da Saúde) em suas atividades, entende não existir, neste momento, efeitos relevantes que impactem as demonstrações financeiras anuais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Impactos da COVID-19 e crise Rússia-Ucrania nas demonstrações financeiras-- Continuação

Covid-19--Continuação

Não obstante, a administração segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando potenciais correspondentes impactos no mercado de forma geral, incluindo, mas não limitados à eventual necessidade de revisão das projeções e estimativas, assim como a realização dos ativos não circulantes que são base para elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, assim como as obrigações contidas nos contratos de dívida, e contratos com fornecedores e arrendamentos.

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 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 não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras individuais "Controladora" estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 15 de março de 2023.

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“covenant”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2022, o capital circulante líquido da Controladora é positivo em R\$ 65.489 (R\$158.856 em 2021) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 980.536 (R\$843.350 em 2021). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as Companhias de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. Nas demonstrações financeiras individuais, referidas participações são registradas usando o método de equivalência patrimonial.

ii) Investimentos em coligadas e controladas em conjunto (joint ventures)

Coligada é uma entidade sobre a qual o Grupo exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto dessas políticas. Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em coligadas e controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iii) Participações em operações em conjunto - consórcios

Operação em conjunto (joint operation) na Companhia estão representados pelo sócio terrenista - responsável pelo aporte no consorcio do terreno, objeto da operação e pelo sócio incorporador (líder do consórcio) responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. Nos consórcios, as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Essas partes são denominadas de operadores em conjunto. Quando a Companhia realiza atividades como operações em conjunto, a Companhia reconhece em relação à sua participação em uma operação em conjunto:

- Seus ativos e passivos, incluindo sua participação sobre quaisquer ativos detidos e passivos assumidos em conjunto;
- Sua participação nas receitas de venda advinda da operação em conjunto;
- Suas despesas, incluindo sua participação nas despesas incorridas em conjunto.

A Companhia contabiliza os ativos, os passivos, as receitas e as despesas relacionados à sua participação em uma operação em conjunto de acordo com as normas aplicáveis a ativos, passivos, receitas e despesas específicos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia se dão no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras - Contratos tipo 3 e 4.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 19, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

- Os encargos financeiros de Terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 17.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 2.3.4.2.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo. Exceto pela forma de reconhecimento dos custos financeiros mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.ii.

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir.

Estimativas e premissas

- 2.3.2.1. Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

2.3.2.2. Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas. Tais provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “outros passivos”, no balanço patrimonial.

2.3.2.3. Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- 2.3.2.4. Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- 2.3.2.5. Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: a administração revisa trimestralmente o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*--Continuação

Conseqüentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidencia objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não ira devolver aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “Outros passivos”, no balanço patrimonial.

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar--Continuação

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.3.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

<u>Taxa de depreciação anual</u>	
Instalações e móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais" – "Despesas com plantão de vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Arrendamentos

O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários - arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

2.3.9. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, a partir da data da venda até o momento da entrega do imóvel, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo que a taxa utilizada para cálculo será a maior entre a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia (descontado pelo INCC) ou, a taxa da NTN-B.

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.14. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Benefícios a empregados

A Companhia concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte e remuneração variável.

Participação dos colaboradores e administradores no resultado

Os colaboradores têm direito a uma participação no resultado com base em determinadas metas acordadas anualmente.

Essas despesas são reconhecidas em base linear, levando em consideração o atingimento esperado das metas e os valores que serão disponibilizados para esses colaboradores.

Transações que envolvem pagamento em ações

A Companhia oferece a seus empregados planos de opção de ações, o valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.3.16. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Sociedade em contas de participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa nº 10). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 20).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na nota explicativa nº 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 21.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 8.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.19. Terrenos a pagar

Terrenos a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.21. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continu

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por: • Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável). Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração. A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante-- Continuação

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras

a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	4	4	47	43
Conta corrente bancária	1.965	2.813	7.116	8.723
Aplicações financeiras (i)	88.348	47.532	190.670	106.759
	90.317	50.349	197.833	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+.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras	31.476	53.568	31.476	53.568
Circulante	30.040	28.094	30.040	28.094
Não circulante	1.436	25.474	1.436	25.474

Em 31 de dezembro de 2022 e 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 dezembro de 2022, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$28.094 (R\$ 28.094 em 31 de dezembro de 2021) da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, que será liberado conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, e prazo de vencimento conforme estipulado em contrato.
- ii) Montante de R\$1.946 (R\$ 25.474 em 31 de dezembro de 2021) em garantia pela compra dos terrenos Guapira II (para os terrenos Guapira I e Guapira II em 31 de dezembro de 2021), que será liberado na entrega dos empreendimentos.
- iii) Montante de R\$1.436 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2021) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo prazo final do contrato.

A segregação de curto e longo prazo também obedece esse cronograma.

c) Aplicações financeiras - TVM

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

- (i) Em 31 de março de 2022 a Companhia resgatou os montantes anteriormente classificados em aplicações financeiras, substancialmente representados por Fundos de Investimentos de Renda Fixa. 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	86.024	79.341
Empreendimentos em construção	587.516	399.288
Outras contas a receber	1.266	1.631
Ajuste a valor presente	(24.904)	(12.781)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.107)	(600)
Provisão para distratos	(26.077)	(12.201)
	622.718	454.678
Cessão de recebíveis	350	343
Total (a)	623.068	455.021
Circulante	423.814	300.688
Não circulante	199.254	154.333

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 99,99% estava garantido (também 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 dezembro de 2022 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,91% a.a. (3,62% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

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

	31/12/2022			31/12/2021		
	Em processo de repasse bancário		Total	Em processo de repasse bancário		Total
	Em carteira	(a)		Em carteira	(a)	
Vencidos acima de 360 dias	1.493	-	1.493	1.000	-	1.000
Vencidos de 181 a 360 dias	421	-	421	297	-	297
Vencidos de 121 a 180 dias	518	-	518	202	-	202
Vencidos de 91 a 120 dias	324	-	324	108	-	108
Vencidos de 61 a 90 dias	433	-	433	380	-	380
Vencidos de 31 a 60 dias	2.480	-	2.480	413	-	413
Vencidos de 0 a 30 dias	8.376	-	8.376	6.572	-	6.572
	14.045	-	14.045	8.972	-	8.972
A vencer de 0 a 30 dias	15.765	80.467	96.232	18.220	73.645	91.865
A vencer de 31 a 60 dias	13.067	-	13.067	12.872	-	12.872
A vencer de 61 a 90 dias	29.835	-	29.835	10.904	-	10.904
A vencer de 91 a 120 dias	19.205	-	19.205	14.926	-	14.926
A vencer de 121 a 181 dias	55.215	-	55.215	18.480	-	18.480
A vencer de 181 a 360 dias	237.041	-	237.041	185.833	-	185.833
A vencer acima 360 dias	210.166	-	210.166	136.409	-	136.409
	580.294	80.467	660.761	397.644	73.645	471.289
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.107)	-	(1.107)	(600)	-	(600)
Ajuste a valor presente	(24.904)	-	(24.904)	(12.782)	-	(12.782)
Provisão para distratos	(26.077)	-	(26.077)	(12.201)	-	(12.201)
Cessão de recebíveis	350	-	350	343	-	343
	542.601	80.467	623.068	381.376	73.645	455.021

- (a) Os empreendimentos em repasse bancário em 31 de dezembro de 2022 eram Haus Mitre Alto Butantã, Haus Mitre Broklin e Mitre Raízes Vila Guilhermina, Raízes Tucuruvi Figueira e Raízes Vila Prudente e em 31 de dezembro de 2021 eram Haus Mitre Vila Mariana, Haus Mitre Butantã e Mitre Raízes Vila Guilhermina.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro 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 demonstrações financeiras da Companhia.

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Cessão de recebíveis	350	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 identificado relevantes insuficiências de garantias. Entretanto, a Companhia constituiu Provisão para perda esperada para risco de crédito para aqueles clientes que estão classificados como “pró-soluto”, ou seja, clientes que a Companhia financiou sem garantias.

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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(600)	(463)
Provisão, líquida	(507)	(137)
Saldo final	(1.107)	(600)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(12.201)	(4.169)
Reversão (Provisão), líquida	(13.876)	(8.032)
Saldo final	(26.077)	(12.201)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos (i)	568.426	443.998
Imóveis em construção (ii)	483.170	326.957
Encargos financeiros capitalizados (iii)	20.623	915
Adiantamento para aquisição de terreno	7.476	11.486
Imóveis concluídos	12.167	1.784
Provisão para distratos	18.618	9.481
Adiantamentos	9.468	8.739
Outros	51	51
	1.119.999	803.411
Circulante	825.047	639.186
Não circulante	294.952	164.225

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de janeiro de 2024 foram classificados no ativo não circulante.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

5. Imóveis a comercializar--Continuação

- (ii) O montante é composto por custo de terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção e 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e exercício findo 31 de dezembro 2021 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	9.481	2.949
Adições	9.137	6.532
Saldo final	18.618	9.481

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	915	211
Atualização de terrenos a pagar	891	839
Outros custos	1.361	984
Encargos financeiros capitalizados	38.632	5.264
Custos de captação capitalizados	488	-
Ajuste a valor presente - permuta financeira	1.356	629
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa n° 17)	(23.020)	(7.012)
Total	20.623	915

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	15	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	63	44
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda	32	-
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	-	26
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	230	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	386	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	43	13
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	-	975
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	-	506
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	4.976	8.942
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	1.752	796
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	10.250	10.224
Mitre Engenharia Ltda.	8.204	6.252
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	18.751	14.621
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	2.297	-
Mitre E Empreendimentos Ltda.	1.912	1.293
Mitre H Empreendimentos Ltda.	11.066	6.065
Mitre Perdizes SPE Ltda.	1	4.209
Mitre L Empreendimentos Ltda.	13.161	16.870
Mitre M Empreendimentos Ltda.	419	408
Mitre N Empreendimentos Ltda.	21.811	22.859
Mitre O Empreendimentos Ltda.	114	66
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	25.476	24.510
Mitre R Empreendimentos Ltda.	7	5
Mitre S Empreendimentos Ltda.	-	8.153
Mitre U Empreendimentos Ltda.	398	13.067
Mitre V Empreendimentos Ltda.	9.425	8.111
Mitre W Empreendimentos Ltda.	48.980	38.635
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.296	1.302
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	6.988	2.818
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	47.598	35.946
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	55.842	22.531
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	23	2
Mitre Centro Companhia Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	3	2
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	7.549	1.565
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	30.056	27.338
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.019	869
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	34.168	8.239
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	-	4.660

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Ativo—Continuação

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	33.998	30.268
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	19.699	18.510
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	13.538	19.066
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	63.007	55.069
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	34	3
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	164	87
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	1.013	287
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	22	3
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	428	4
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	2.199	747
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	12.869	5.211
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	10.853	3
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	16	3
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	83	3
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	12.404	2.600
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	30.586	3.925
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	45	19
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	7	6
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	43	42
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	817	815
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	427	316
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	1.091	788
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.802	2.160
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	31.529	24.533
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	-	153
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	392	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.	43.536	142
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	101.156	86.774
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	718	106
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	40.064	1.102
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	2	1
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	2	1
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	2	1
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	3	1
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	4	1
Mitre T Administração de Bens Ltda.	28	-
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.736	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	192	-
Ativo não circulante	803.996	544.984

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--Continuação

Ativo--Continuação

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	14.736	-
Ativo não circulante	14.736	-

Passivo

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

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	7
Mitre Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	-	995
Residencial Amaro Bezerra Ltda.	-	903
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	18	5.112
Residencial Ibiapava Ltda.	-	1.817
Residencial Vila Mariana Ltda.	-	1.109
Residencial Alfredo Pujol	187	-
Passivo Circulante	208	9.943

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 (R\$16.523 em 2021).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$8.160 (R\$9.663 em 31 de dezembro de 2021), conforme Nota Explicativa nº 17.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Plano de opções de ações

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$6.514(R\$5.304 em 31 de dezembro de 2021) para fazer frente ao plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 17 e 24.

Garantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas nos empréstimos e financiamentos tomados pela controladora (capitais de giro e financiamentos tomados com objetivo de financiar a operação de suas controladas) e 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. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Participação em controladas:				
Controladas	363.492	250.659	-	-
Controladas em Conjunto	100	-	100	-
Coligadas	2.772	2.911	2.772	2.911
	366.364	253.570	2.872	2.911
Encargos financeiros	16.555	29	-	-
Mais-valia (d.4)	1.283	1.686	-	-
Obras de arte	258	259	259	259
	18.096	1.974	259	259
Total	384.460	255.544	3.131	3.170

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro 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

	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial		
		31-12-22	31-12-21	31-12-22	31-12-21	30-12-22	31-12-21	31-12-22	31-12-21	31-12-22	31-12-21	31-12-22	31-12-21	
Investida														
Residencial Julio Buono Empreendimentos E Participações Ltda	100%	100%	2.094	2.097	548	519	1.546	1.578	(33)	354	1.546	1.578	(33)	354
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	1.703	1.942	536	279	1.167	1.663	(496)	74	1.167	1.663	(496)	74
Mitre Drausio Empreendimentos Spe Limitada	100%	100%	3.215	14.733	524	2.352	2.691	12.381	820	7.003	2.691	12.381	820	7.003
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	100%	100%	7.672	50.519	3.936	39.850	3.736	10.669	830	9.371	3.736	10.669	830	9.371
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Limitada	100%	100%	49.756	43.714	44.226	41.718	5.530	1.996	3.534	2.090	5.530	1.996	3.534	2.090
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100%	20.559	63.550	1.511	32.761	19.048	30.789	681	14.236	19.048	30.789	681	14.236
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Limitada	75%	75%	29.585	36.848	12.007	24.446	17.578	12.402	5.176	8.828	13.184	9.302	3.882	6.621
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Limitada	100%	100%	43.708	50.079	17.663	34.038	26.045	16.041	10.003	10.620	26.045	16.041	10.003	10.620
Mitre E Empreendimentos Limitada	100%	100%	4.201	3.585	1.934	1.309	2.267	2.276	(9)	(52)	2.267	2.276	(9)	(52)
Mitre H Empreendimentos Limitada	100%	100%	14.564	7.427	16.720	6.881	(2.156)	546	(2.702)	(3)	(2.156)	546	(2.702)	(3)
Mitre Galeno Empreendimentos Limitada	100%	100%	12.767	37.930	2.403	19.078	10.364	18.852	4.511	7.478	10.364	18.852	4.511	7.478
MJF Construcoes Ltda	100%	100%	2.869	3.533	13.784	9.625	(10.915)	(6.092)	(4.824)	(4.576)	(10.915)	(6.092)	(4.824)	(4.576)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	65.810	47.268	36.286	32.616	29.524	14.652	14.872	8.375	29.524	14.652	14.872	8.375
Mitre Q Administração De Bens Limitada	100%	100%	57.7340	28.092	51.502	28.382	6.238	(290)	6.528	(272)	6.238	(290)	6.528	(272)
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	100%	65.660	43.278	40.344	30.920	25.316	12.358	12.958	7.236	25.316	12.358	12.958	7.236
Mitre T Administração De Bens Limitada	100%	100%	14.385	13.986	6.434	9.557	7.951	4.429	3.522	3.403	7.951	4.429	3.522	3.403
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda	100%	99,98%	60.145	30.204	35.372	26.789	24.773	3.415	10.860	3.567	24.773	3.414	10.860	3.567
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%	100%	64.630	44.244	34.983	28.868	29.647	15.376	14.271	7.245	29.647	15.376	14.271	7.245
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	100%	45.237	29.147	31.786	25.357	13.451	3.790	9.661	3.363	13.451	3.790	9.661	3.363
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	100%	51.819	41.748	37.707	38.507	14.112	3.241	10.871	3.323	14.112	3.241	10.871	3.323
Mitre V Administracao De Bens Limitada	100%	100%	36.513	22.656	29.198	20.031	7.315	2.625	4.691	1.629	7.315	2.625	4.691	1.629
Mitre Y Administração De Bens	100%	100%	31.448	19.838	24.232	15.447	7.216	4.391	2.824	3.874	7.216	4.391	2.824	3.874
Mitre Z Administração De Bens	100%	100%	48.627	35.952	53.360	35.963	(4.733)	(11)	(4.722)	(3)	(4.733)	(11)	(4.722)	(3)
MTR-06 Administração De Bens Limitada	90%	90%	91.338	69.834	40.162	29.616	51.176	40.218	10.958	4.664	46.058	36.196	9.862	4.198
MTR-10 Administração de Bens Ltda	100%	100%	32.057	26.362	29.710	26.907	2.347	(545)	2.892	(558)	2.347	(545)	2.892	(558)
MTR-03 Administração de Bens Ltda	100%	100%	92.665	88.761	91.512	88.765	1.153	(4)	1.156	(21)	1.153	(4)	1.156	(21)
MTR-01 Administração de Bens Ltda	100%	100%	51.296	21.924	35.545	14.306	15.751	7.618	8.134	4.462	15.751	7.618	8.134	4.462
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	-	23.395	-	17.717	-	5.678	-	986	-	5.678	-	986	-
MTR-11 Administração de Bens Ltda	100%	100%	99.701	92.227	95.112	92.230	4.589	(3)	4.592	(1)	4.589	(3)	4.592	(1)
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	31.332	20.940	33.687	23.498	(2.355)	(2.558)	203	(2.557)	(2.355)	(2.558)	203	(2.557)
MTR-22 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	13.453	3.964	18.086	4.065	(4.633)	(101)	(4.531)	(99)	(4.633)	(101)	(4.531)	(99)
Opi 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%	63.487	29.857	31.546	12.662	31.941	17.195	14.836	17.195	31.941	17.195	14.836	17.195
Outros investimentos			640.272	320.523	640.280	305.710	(8)	14.813	(686)	(2.178)	2.864	17.724	(744)	(3.764)
			1.873.703	1.346.762	1.530.353	1.103.052	343.350	243.710	142.367	118.070	336.710	239.498	139.919	113.811
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos											29.654	14.073	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's											-	-	(955)	(2.895)
Total em investimentos											366.364	253.571	138.964	110.916

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

7. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas, controladas em conjunto e coligadas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

	Controladora		Consolidado	
	31-12-22	31-12-21	31-12-22	31-12-21
Saldo em 1º de janeiro	255.544	159.964	3.170	259
Venda de participação em investimentos	(235)	(16.996)	-	-
Compra de participação em investimentos	1.857	6.443	224	-
Integralização	10.733	63.705	-	-
(-) Redução de capital	(12.524)	(15.944)	-	-
(-) Dividendos	(45.596)	(57.737)	(202)	(61)
Encargos financeiros capitalizados	21.050	22	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(4.524)	(23)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	15.581	8.323	-	-
Equivalência patrimonial	138.964	110.915	(58)	234
Resultado de SCPs	955	2.896	-	-
Apropriação mais-valia	(403)	(5.333)	-	-
Efeitos na aquisição de controladas em conjunto	-	-	-	2.738
Outros resultados com investimentos	3.058	(691)	(3)	-
Saldo final	384.460	255.544	3.131	3.170

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro 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

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
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreend. Imob. SPE Ltda (d.7)	2022	50%	220	224	(4)
Total com aquisição de investimento em 2022			4.912	1.857	3.055

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
MTR-33 Empreendimentos Ltda. (d.8)	2022	100%	232	235	3
Total com aquisição de investimento em 2022			232	235	3

- (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.
- (d.7) Em abril de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., comprando 50% das quotas da SPE Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pelo montante de R\$224.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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

(d.8) Em junho de 2022, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-33 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$235.

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

	<u>31/12/2022</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos/vendidos	176
Pagamento na aquisição de participação	<u>(1.398)</u>
Total do caixa líquido das aquisições	<u>(1.222)</u>

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	182.796	89.611
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	1.816	-	1.816	-
Custo de transação (b)	(1.190)	-	(1.190)	-
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	350	343
	626	-	183.772	89.954
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	39.489	16.574
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	280.000	-	280.000	-
Custo de transação (b)	(4.259)	-	(4.259)	-
Total	275.741	-	315.230	16.574
	276.367	-	499.002	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.
- (b) (i) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A emissão foi de 130.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$ 130.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de março de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% ao ano.
- (ii) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão foi de 150.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$ 150.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de setembro de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,80% ao ano.

Cronograma de vencimentos

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

	Controladora	Consolidado	
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção SFH
2023	1.816	1.816	182.796
2024	-	-	39.476
2025	76.000	76.000	13
2026	51.000	51.000	-
2027	153.000	153.000	-
	281.816	281.816	222.285

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants) - SFH

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

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

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

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

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

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

Os certificados de recebíveis Imobiliários possuem cláusulas restritivas (“covenants”) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada tendo por base as Demonstrações financeiras Consolidadas anuais da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados a seguir listadas:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

(a) I)

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

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

(a) II)

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

(b) I)

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

**Deverá ser considerado apenas a dívida corporativa*

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	922.126	424.930

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI, as garantias são a participação societária nas sociedades controladas, MTR-03 Administração de bens Ltda, MTR-07 Administração de bens Ltda, MTR-11 Administração de bens Ltda, MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimento SPE Ltda, Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	-	4.469	106.528	45.428
(+) Liberação	280.000	-	536.380	128.245
(-) Custo de captação	(5.937)	-	(5.937)	-
(+) Amortização do custo de captação	488	-	488	-
(-) Amortização principal	-	(4.174)	(142.943)	(67.487)
(+) Juros incorridos	20.562	161	38.632	5.726
(-) Juros pagos	(18.746)	(456)	(34.153)	(5.427)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	7	43
	276.367	-	499.002	106.528

Para o modelo SFH, a Companhia possuía o montante de R\$766.884 de financiamento consolidado e contratado em 31 de dezembro de 2022 (R\$410.872 em 2021), sendo que desses valores, o saldo a liberar era de R\$510.804 (R\$273.273 em 2021). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	10.640	7.457
PIS, COFINS e ISS	11.595	8.061
Provisão para distrato	(1.049)	(494)
Total	21.186	15.024
Circulante	14.566	12.015
Não circulante	6.620	3.009

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social corrente	(15.025)	(9.561)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.183)	(2.107)
Provisão para distratos	267	139
Total	(17.941)	(11.529)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita de vendas	1.183	4.397
Receita serviços	3.574	4.946
Receita locação	1.339	-
Receita financeira	12.304	4.073
Total receita	18.400	13.416
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	13.916	6.007
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	13.934	6.183
CSLL - 9,00%	(1.254)	(556)
IRPJ - 15,00%	(2.087)	(901)
Adicional IRPJ - 10,00%	(1.008)	(280)
Receita de vendas RET	555.994	407.514
IRPJ e CSLL RET	(10.676)	(7.824)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(15.025)	(9.561)
Alíquota efetiva	3%	2%

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 31/12/2022	Particip. do sócio participante 31/12/2021	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SCP Drausio	6,96%	6,96%	-	1.319	-	1.319
SCP Anhaia II (i)	-	9,98%	-	1.306	-	1.306
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	1.923	2.120	1.923	2.120
SCP Roque Petroni (ii)	-	10,29%	-	4.439	-	4.439
SCP Tapari (ii)	-	4,58%	-	972	-	972
SCP Brito	2,99%	2,99%	687	525	687	525
SCP Roque Petroni 4 – Tribu (iii)	-	4,98%	-	-	-	3.041
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	570	562	570	562
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	14.131	14.479
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	388	1.126	388	1.126
Total			3.568	12.369	17.699	29.889
Circulante			1.645	7.273	3.421	11.444
Não circulante			1.923	5.096	14.278	18.445

- (i) SCP Anhaia II foi extinta em abril de 2022.
(ii) SCP Tapari e SCP Roque Petroni foram extintas em setembro de 2022.
(iii) SCP Roque Petroni 4 – Tribu foi extinta em novembro de 2022.

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 dezembro de 2022 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2024	1.923	14.278
Total	1.923	14.278

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	95.644	89.719
Antecipações de parcelas - serviços prestados	2.329	483
Permuta física de terrenos	218.741	179.729
Total	316.714	269.931
Circulante	165.840	145.707
Não circulante	150.874	124.224

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

	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	62.235
2024	70.436	48.550
2025	39.929	13.439
Acima de 2026	40.509	-
	150.874	124.224

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 andamento físico da obra.

12. Contas correntes de consórcios

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Ativo		
Consórcio Bela Vista - Jardins	-	3.948
Total	-	3.948
Circulante	-	2.244
Não circulante	-	1.704
Passivo		
Consórcio Freguesia do Ó	2.853	5.813
Consórcio Perdizes	6.457	14.396
Consórcio Ipiranga	7.075	17.045
Consórcio Vila Mascote	13.982	15.693
Total	30.367	52.947
Circulante	21.371	31.529
Não circulante	8.996	21.418

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	89,82%	88,42%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	67,81%	65,40%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	75,20%	74,21%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	80,09%	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 terrenoista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A Companhia (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de contas correntes dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	4.326	5.649
(+) Adições	4.105	2.439
(-) Pagamentos	(1.055)	(912)
(-) Reversões	(544)	(2.833)
(-) Provisão para distrato	(62)	(17)
Saldo final	6.770	4.326
Circulante	2.438	1.231
Não circulante	4.332	3.095

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A 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		Total
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31/12/2021	8.012	8.533	-	133	8.666
(+) Adições	228	1.195	80	27	1.302
(-) Reversão	(627)	(627)	-	(118)	(745)
Saldo em 31/12/2022	7.613	9.101	80	42	9.223

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

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

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2021	2.697	-
Saldo em 31/12/2022	3.090	675

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	2.247.650	1.671.425
Permutas	237.158	223.967
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.484.808	1.895.392
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.625.998	1.144.146
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	858.810	751.246
(ii) Receita indenização por distratos	3.101	1.501
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	18.087	8.474
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.600.225	1.179.960
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.049.211)	(718.280)
Encargos financeiros apropriados	(18.555)	(6.755)
(c) Distratos - custos de construção	10.670	5.228
Distratos - encargos financeiros	342	91
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	540.344	456.452
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	66,23%	61,32%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.051.591	766.205
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(445.461)	(300.470)
Encargos financeiros apropriados	(3.656)	(839)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	606.130	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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 dezembro de 2022 e 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 – Espólio	3.459.090	3,27%	3.460.090	3,27%
Fabício Mitre	24.534.772	23,19%	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	52.672.754	49,80%	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 na ocasião.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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.

Em 31 de março de 2021 o Conselho de Administração aprovou a distribuição dos dividendos adicionais propostos, referente aos exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no montante total de R\$ 34.420 e distribuição do saldo integral da reserva estatutária de lucros no montante de R\$1.395. Em 09 de novembro de 2021 o conselho de administração aprovou e distribuiu dividendos intercalares com base no lucro líquido do 3º trimestre de 2021, findo em 30 de setembro de 2021, no valor de R\$12.444, sendo R\$5.776 atribuído aos dividendos mínimo obrigatório e R\$6.668 atribuído aos dividendos adicionais propostos.

Em 16 de março de 2022 foi pago o montante de R\$10.661 a título de dividendos intercalares, aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de fevereiro de 2022.

Em reunião do Conselho de Administração de 13 de maio de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2022, no valor de R\$7.036, pagos em 27 de maio de 2022.

Em reunião do Conselho de Administração de 13 de setembro de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementares, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2022, no valor de R\$4.506, pagos em 28 de setembro de 2022.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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--Continuação

Em reunião do Conselho de Administração de 10 de novembro de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementares, com base no resultado líquido do 3º trimestre de 2022, no valor de R\$12.430, pagos em 28 de novembro de 2022.

Destinação do resultado

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro líquido do exercício	34.830	24.321
Constituição de Reserva Legal	1.741	1.216
Lucro do exercício líquido da reserva legal	33.089	23.105
Dividendos mínimos obrigatórios(*)	8.272	5.776
Dividendos adicionais propostos(**)	24.817	17.329
Quantidade de ações	105.774.820	105.774.820
Dividendos propostos por ação	0,31282	0,21844

(*) Os dividendos mínimos obrigatórios foram distribuídos de forma intercalar ao longo de 2022.

(**) Em 2022, do montante total atribuído aos adicionais propostos, o total de R\$ 15.700 foi aprovado e distribuído ao longo do exercício de 2022 e R\$9.117 foi proposto, na data base de 31 de dezembro de 2022, para aprovação em assembleia geral ordinária. Por esse motivo o saldo proposto foi mantido no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022. Em 2021, do montante total atribuído aos dividendos mínimos obrigatórios, o total de R\$6.668 foi aprovado e distribuído em novembro de 2021 e R\$10.661 foi proposto, na data base de 31 de dezembro de 2021. Por esse motivo o saldo proposto foi mantido no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021, sendo sido subsequentemente distribuído em 2022.

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. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia constituiu Reserva Legal no montante de R\$ 1.741 (R\$1.216 em 31 de dezembro de 2021).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reservas--Continuação

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$6.514 (R\$5.304 em 31 de dezembro de 2021).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	31/12/2022	31/12/2021
Receita de imóveis vendidos	791.536	588.282
Reversão (Provisão) para distrato	(14.404)	(9.679)
Ajuste a valor presente	(12.123)	(6.453)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(14.878)	(10.753)
Receita de indenização por distrato	3.101	1.501
	753.232	562.898
Receita de intermediação imobiliária	3.343	3.033
Receita de locação	1.339	-
Receita de serviços prestados	1.214	2.062
Receita de construção - CPC 47 (a)	-	6.681
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(502)	(678)
	5.394	11.098
Receita operacional líquida	758.626	573.996

(a) A MJF Construções Ltda. prestava 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 dezembro de 2022 e 2021 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(537.194)	(378.270)
Despesas gerais e administrativas	(93.933)	(71.791)	(105.899)	(80.126)
Despesas comerciais	(3.879)	(2.997)	(67.108)	(69.285)
	(97.812)	(74.788)	(710.201)	(527.681)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(475.605)	(317.770)
Custo com permutas	-	-	(44.133)	(49.783)
Crédito (custo) com provisão para garantia de obra	-	-	(3.562)	394
Custo com encargos financeiros	-	-	(23.020)	(7.012)
Provisão para distratos	-	-	9.199	6.428
Custo dos serviços vendidos	-	-	(73)	(10.527)
	-	-	(537.194)	(378.270)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(47.721)	(38.838)	(50.626)	(41.521)
Serviços de terceiros	(16.696)	(9.959)	(21.448)	(11.525)
Participações - PLR	(6.500)	(3.000)	(6.500)	(3.000)
Remuneração dos administradores e conselheiros	(8.160)	(9.663)	(8.160)	(9.663)
Depreciação e amortização	(4.973)	(2.972)	(5.341)	(5.034)
Administrativas	(3.369)	(2.055)	(7.310)	(4.079)
Remuneração baseada em ações	(6.514)	(5.304)	(6.514)	(5.304)
	(93.933)	(71.791)	(105.899)	(80.126)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(3.879)	(2.997)	(37.497)	(33.218)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(29.611)	(36.068)
	(3.879)	(2.997)	(67.108)	(69.286)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas tributárias	(337)	(111)	(592)	(592)
Ganho/(Perda) com investimento	4.345	(1.045)	4.345	(1.393)
Resultado de SCP's	-	-	(955)	(2.896)
Provisão para demandas judiciais	399	(12)	(557)	(335)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(507)	(137)
Baixa de ativo imobilizado	(5)	(2)	(7)	(2)
Outras (despesas) e receitas	(1)	615	(782)	(713)
Total	4.401	(555)	945	(6.068)

19. Resultado financeiro

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	19.070	17.940	30.180	21.581
Ganho na operação de Swap (a)	-	665	-	665
Outras receitas financeiras	11	1	2.079	1.770
	19.081	18.606	32.259	24.016
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	(4.524)	(161)	-	(462)
Juros sobre contratos de arrendamento	(180)	(225)	(276)	(225)
Perda estimada na operação de Swap (a)	(23.787)	(23.712)	(23.787)	(23.712)
Despesas bancárias	(185)	(69)	(671)	(386)
Outras despesas financeiras	(725)	(357)	(1.676)	(798)
	(29.401)	(24.524)	(26.410)	(25.583)
Total	(10.320)	(5.918)	5.849	(1.567)

- (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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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;

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) 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/SELIC	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	4,70%	7,05%	9,40%	11,75%	14,10%
TR	0,82%	1,22%	1,63%	2,04%	2,45%
IGP-M	2,73%	4,09%	5,45%	6,81%	8,18%
Cotação ação - B3	1,82	2,72	3,63	4,54	5,45

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 31/12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI/SELIC	(60.922)	(4.188)	(6.283)	(8.377)	(10.471)	(12.565)
INCC	536.535	25.217	37.826	50.434	63.043	75.651
TR	(222.286)	(1.812)	(2.717)	(3.623)	(4.529)	(5.435)
IGP-M	74.884	2.041	3.061	4.081	5.101	6.122
Cotação ação - B3	(19.147)	(28.635)	(23.891)	(19.147)	(14.403)	(9.659)
Sem indexador	8.4230	-	-	-	-	-
Total	312.855	(7.377)	7.996	23.368	38.741	54.114

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	31/12/2022	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	197.833	190.669	-	-	-	-	7.164
Caixa restrito	3.b	31.476	31.476	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	623.068	-	536.535	-	85.267	-	1.266
Total dos ativos com riscos financeiros		852.377	222.145	536.535	-	85.267	-	8.430
Empréstimos	8	(499.002)	(276.366)	-	(222.285)	(350)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(19.147)	(6.700)	-	-	-	(12.447)	-
Passivos de arrendamento		(10.033)	-	-	-	(10.033)	-	-
Total dos passivos com riscos financeiros		(528.182)	(283.067)	-	(222.285)	(10.383)	(12.447)	-
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros		324.195	(60.922)	536.535	(222.285)	74.884	(12.447)	8.430

	Nota	31/12/2021	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	115.525	106.759	-	-	-	-	8.766
Caixa restrito	3.b	53.568	53.568	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	3.c	109.631	109.631	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	455.021	-	374.306	-	79.084	-	1.631
Operação swap		4.879	-	-	-	-	4.879	-
Total dos ativos com riscos financeiros		738.624	269.958	374.306	-	79.084	4.879	10.397
Empréstimos	8	(106.528)	-	-	(106.185)	(343)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(239)	(239)	-	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		(4.796)	-	-	-	(4.796)	-	-
Total dos passivos com riscos financeiros		(111.563)	(239)	-	(106.185)	(5.139)	-	-
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros		627.061	269.719	374.306	(106.185)	73.945	4.879	10.397

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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

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.

	Nível da hierarquia	31/12/2022	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)	214.867	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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Gestão de capital—Continuação

O endividamento em 31 de dezembro de 2022 e 2021 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa n° 8)	498.652	106.185
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas n° 4 e n° 8)	350	343
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa n° 3.a)	(197.833)	(115.525)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	-	(109.631)
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	(31.476)	(53.568)
Dívida líquida (*)	269.693	(172.196)
Total do patrimônio líquido	994.521	987.810
Endividamento - %	27,12%	(17,43%)

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

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Controladora

	31/12/2022			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)	-	90.317	90.317	-	50.349	50.349
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	31.476	31.476	-	53.568	53.568
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	-	-	-	-	109.631	109.631
Outros ativos	2.470	-	2.470	6.514	-	6.514
Fornecedores	1.509	-	1.509	2.432	-	2.432
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	276.367	-	276.367	-	-	-
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	208	-	208	9.943	-	9.943
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	3.568	-	3.568	12.369	-	12.369
Outros passivos	25.601	-	25.601	2.771	-	2.771

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

Consolidado

	31/12/2022			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)	-	197.833	197.833	-	115.525	115.525
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	31.476	31.476	-	53.568	53.568
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	-	-	-	109.631	109.631
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	623.068	-	623.068	455.021	-	455.021
Outros ativos	16.175	-	16.175	9.907	-	9.907
Fornecedores	51.125	-	51.125	35.284	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	499.002	-	499.002	106.528	-	106.528
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	30.367	-	30.367	52.947	-	52.947
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	17.699	-	17.699	29.889	-	29.889
Outros passivos	47.549	-	47.549	51.428	-	51.428

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 dezembro de 2022, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros—Continuação

h) Gestão de risco de liquidez--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	51.125	-	-	51.125
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	183.772	39.489	275.741	499.002
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	3.421	14.278	-	17.699
Passivos de arrendamento	2.532	7.501	-	10.033
	240.850	61.268	275.741	577.859

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 Explicativas n° 10)	11.444	18.445	-	29.889
Passivos de arrendamento	1.942	2.854	-	4.796
	144.105	32.392	-	176.497

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 dezembro de 2022, referidos compromissos totalizam R\$ 420.805 (R\$486.762 em 31 de dezembro de 2021), sendo R\$233.229 em dinheiro e R\$187.576 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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

21. Compromissos--Continuação

Compromissos com fornecedores—Continuação

fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso em 31 de dezembro de 2022 são de R\$540.671 para 2023, R\$431.948 para 2024, R\$197.391 para 2025 e R\$15.476 para 2026 (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 dezembro de 2022 a Mitre possuía R\$10.033 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 por ação

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

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

Cálculo lucro básico e diluído por ação

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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

22. Lucro por ação--Continuação

Cálculo lucro básico e diluído por ação--Continuação

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<u>Lucro básico por ação</u>		
Lucro líquido do exercício	34.830	24.321
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820
Lucro básico por ação (*)	0,32928	0,22993

(*) Valores expressos em Reais.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro 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 janeiro/2023 e dezembro/2023.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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 contribuírem a e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

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:

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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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

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

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

Movimentação durante o exercício

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo Inicial	6.614.450	6.400.862
1º Outorga	-	-
2º Outorga	408.356	1.151.150
Outorgas canceladas (a)	(342.720)	(937.562)
Outorga substituídas	(760.623)	-
Saldo final	5.919.463	6.614.450

(a) 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 exercício

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo do respectivo instrumento financeiro, calculado na data da outorga, 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 dezembro de 2022, a Companhia reconheceu despesa de R\$6.514 (R\$5.304 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

25. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	-	1.622
Imóveis a comercializar	17.663	(22.942)
Adiantamentos	(95)	-
Crédito entre consorciadas	-	1.465
Tributos a recuperar	-	1
outros ativos	-	1.158
Fornecedores	(30)	9
Adiantamento de cliente (dação)	9.097	7.078
Credores compromissados	-	-
Tributos a recolher	(1)	(48)
Distratos a pagar	-	(63)
Partes relacionadas	-	-
Outros Passivos	-	(201)
Provisão de impostos diferidos	-	(108)
Débito entre consorciadas	(4.155)	(42)
Provisão para contingência	(1)	(4)
	4.284	(12.075)
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e financiamentos	11	43
Contas a receber de clientes	(11)	(43)
	-	-