

Informações trimestrais - ITR

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

31 de março de 2023



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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


Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

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



Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-SP246234/O

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	85
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	88
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.360.093	1.351.828
1.01	Ativo Circulante	149.782	131.027
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	139.101	120.357
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	109.061	90.317
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	30.040
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.084	9.687
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.084	9.687
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	597	983
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	104	481
1.01.08.01.01	Adiantamentos	104	481
1.01.08.03	Outros	493	502
1.01.08.03.01	Outros Ativos	493	502
1.02	Ativo Não Circulante	1.210.311	1.220.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	767.389	807.400
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	763.921	803.996
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	763.921	803.996
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.468	3.404
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	1.464	1.436
1.02.01.10.04	Outros ativos	2.004	1.968
1.02.02	Investimentos	414.892	384.460
1.02.02.01	Participações Societárias	414.892	384.460
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	414.892	384.460
1.02.03	Imobilizado	16.179	17.079
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.179	17.079
1.02.03.01.01	Imobilizado	16.179	17.079
1.02.04	Intangível	11.851	11.862
1.02.04.01	Intangíveis	11.851	11.862
1.02.04.01.02	Intangível	11.851	11.862

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.360.093	1.351.828
2.01	Passivo Circulante	79.983	67.506
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.316	12.787
2.01.01.01	Obrigações Sociais	12.316	12.787
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	12.316	12.787
2.01.02	Fornecedores	679	1.509
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	679	1.509
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	786	626
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	786	626
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	786	626
2.01.05	Outras Obrigações	34.645	22.930
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	193	208
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	193	208
2.01.05.02	Outros	34.452	22.722
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	9.117	0
2.01.05.02.04	Outros Passivos	21.478	19.637
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.460	1.440
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	2.397	1.645
2.01.06	Provisões	31.557	29.654
2.01.06.02	Outras Provisões	31.557	29.654
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	31.557	29.654
2.02	Passivo Não Circulante	290.043	289.801
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	276.020	275.741
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	276.020	275.741
2.02.02	Outras Obrigações	6.220	6.447
2.02.02.02	Outros	6.220	6.447
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	4.163	4.524
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	2.057	1.923
2.02.04	Provisões	7.803	7.613
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.803	7.613
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	7.803	7.613
2.03	Patrimônio Líquido	990.067	994.521
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	4.741	18.940
2.03.02.07	Reserva de Capital	4.741	18.940
2.03.04	Reservas de Lucros	6.971	16.088
2.03.04.10	Reserva de Lucros	6.971	16.088
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	18.862	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.951	12.516
3.04.01	Despesas com Vendas	-155	-1.572
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.970	-18.801
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2.864
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.206	-219
3.04.05.01	Apropriação Mais Valia	-173	-219
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-3.033	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.282	30.244
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.951	12.516
3.06	Resultado Financeiro	-3.089	-5.110
3.06.01	Receitas Financeiras	2.819	4.190
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.908	-9.300
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	18.862	7.406
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.862	7.406
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	18.862	7.406
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,17831	0,07002
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,17831	0,07002

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	18.862	7.406
4.03	Resultado Abrangente do Período	18.862	7.406

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.498	-17.463
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.215	-16.108
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	18.861	7.406
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.554	1.147
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-29.282	-30.244
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	190	144
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados e apropriados ao resultado	4.051	0
6.01.01.07	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	79	20
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	2.819	-3.059
6.01.01.11	Total Equity Return Swap	1.540	9.151
6.01.01.12	Plano de opções de ações	-14.200	1.328
6.01.01.13	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	-2.220
6.01.01.14	Amortização mais-valia	173	219
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-11.283	-1.355
6.01.02.01	(Aumento) redução em outros ativos	46	-977
6.01.02.02	(Aumento) redução em adiantamentos	377	131
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-397	-318
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	-830	-634
6.01.02.05	Aumento (redução) em obrigação trabalhistas e tributárias	-471	613
6.01.02.06	Aumento (redução) em outros passivos	256	-170
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-10.264	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.060	104.829
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-28	0
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-34.141	-10.498
6.02.04	Aquisição de imobilizado e intangível	-597	-3.242
6.02.05	Aplicação financeira	0	-840
6.02.06	Resgate de aplicação financeira	0	112.691
6.02.07	Dividendos recebidos de investidas	7.526	8.351
6.02.08	Aquisição/venda de investimentos	31.300	-1.633
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	40.182	-41.964
6.03.02	Partes relacionadas	40.060	-29.946
6.03.05	Repasses para terceiros (SCPs)	-433	-937
6.03.06	Amortização de arrendamento mercantil	-420	-420
6.03.07	Dividendos pagos	0	-10.661
6.03.08	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-25	0
6.03.09	Aporte SPCs	1.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	18.744	45.402
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	90.317	50.349
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	109.061	95.751

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	0	0	-23.317
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	0	0	-9.117
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.862	0	18.862
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.862	0	18.862
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	18.862	0	990.067

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.328	-10.661	0	0	-9.333
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.328	0	0	0	1.328
5.04.09	Dividendos distribuídos	0	0	-10.661	0	0	-10.661
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.406	0	7.406
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.406	0	7.406
5.07	Saldos Finais	959.493	13.754	5.230	7.406	0	985.883

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.267	-6.155
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.267	-6.155
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.267	-6.155
7.04	Retenções	-1.554	-1.147
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.554	-1.147
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.821	-7.302
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.056	27.833
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.529	30.696
7.06.02	Receitas Financeiras	1.274	2.106
7.06.03	Outros	-3.747	-4.969
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	21.235	20.531
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	21.235	20.531
7.08.01	Pessoal	-1.745	13.070
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.333	9.706
7.08.01.04	Outros	-12.078	3.364
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	2.122	2.029
7.08.01.04.02	Participação de colaboradores nos lucros	0	7
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	-14.200	1.328
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	64	52
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.054	3
7.08.03.01	Juros	4.054	3
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.862	7.406
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.862	7.406

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.092.133	2.061.151
1.01	Ativo Circulante	1.684.828	1.493.743
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	232.311	227.873
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	202.271	197.833
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	30.040
1.01.03	Contas a Receber	559.400	423.814
1.01.03.01	Clientes	559.400	423.814
1.01.03.01.01	Contas a Receber	559.400	423.814
1.01.04	Estoques	870.610	825.047
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	870.610	825.047
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.309	12.832
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.309	12.832
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.198	4.177
1.01.08.03	Outros	9.198	4.177
1.01.08.03.01	Adiantamentos	3.849	1.423
1.01.08.03.02	Outros ativos	5.323	2.754
1.01.08.03.03	Conta corrente de consórcio	26	0
1.02	Ativo Não Circulante	407.305	567.408
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	364.770	523.799
1.02.01.04	Contas a Receber	126.996	199.254
1.02.01.04.03	Contas a Receber	126.996	199.254
1.02.01.05	Estoques	206.129	294.952
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	206.129	294.952
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	16.338	14.736
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	16.338	14.736
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.307	14.857
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	1.891	1.436
1.02.01.10.04	Outros ativos	13.416	13.421
1.02.02	Investimentos	3.021	3.131
1.02.02.01	Participações Societárias	3.021	3.131
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	3.021	3.131
1.02.03	Imobilizado	27.298	28.280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	27.298	28.280
1.02.03.01.01	Imobilizado	27.298	28.280
1.02.04	Intangível	12.216	12.198
1.02.04.01	Intangíveis	12.216	12.198
1.02.04.01.02	Intangível	12.216	12.198

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.092.133	2.061.151
2.01	Passivo Circulante	613.464	526.628
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.682	19.802
2.01.01.01	Obrigações Sociais	21.682	19.802
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	21.682	19.802
2.01.02	Fornecedores	35.996	51.125
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	35.996	51.125
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.773	14.566
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.773	14.566
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	18.773	14.566
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	220.632	183.772
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	220.632	183.772
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	220.632	183.772
2.01.05	Outras Obrigações	314.078	254.925
2.01.05.02	Outros	314.078	254.925
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	9.117	0
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.562	2.532
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	20.412	21.371
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	5.509	3.421
2.01.05.02.07	Outros passivos	37.294	40.269
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	169.981	165.840
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	69.203	21.492
2.01.06	Provisões	2.303	2.438
2.01.06.02	Outras Provisões	2.303	2.438
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.758	2.438
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em investimentos	545	0
2.02	Passivo Não Circulante	479.272	530.490
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	304.204	315.230
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	304.204	315.230
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	304.204	315.230
2.02.02	Outras Obrigações	154.602	195.085
2.02.02.02	Outros	154.602	195.085
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	120.988	150.874
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	6.875	7.501
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	3.246	8.996
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	12.520	14.278
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.973	13.436
2.02.03	Tributos Diferidos	5.006	6.620
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.006	6.620
2.02.04	Provisões	15.460	13.555
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.779	9.223
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	9.779	9.223
2.02.04.02	Outras Provisões	5.681	4.332
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.681	4.332
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	999.397	1.004.033
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	11.712	35.028
2.03.04.01	Reserva Legal	4.741	18.940
2.03.04.10	Reserva de Lucros	6.971	16.088
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	18.862	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.330	9.512

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	190.651	138.535
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-145.506	-91.336
3.03	Resultado Bruto	45.145	47.199
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.564	-32.964
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.800	-13.193
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.401	-22.023
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2.251
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.740	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-623	1
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.581	14.235
3.06	Resultado Financeiro	2.527	-2.911
3.06.01	Receitas Financeiras	4.740	7.285
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.213	-10.196
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.108	11.324
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.428	-3.167
3.08.01	Corrente	-3.211	-2.895
3.08.02	Diferido	-1.217	-272
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.680	8.157
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	18.680	8.157
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.862	7.406
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-182	751
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,17831	0,07002
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,17831	0,07002

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	18.680	8.157
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	18.680	8.157
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.862	7.406
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-182	751

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.393	-63.433
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	38.092	27.267
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	23.107	11.324
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.174	1.715
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	623	-1
6.01.01.04	Provisão para garantia de obra	1.013	626
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	1.410	2.593
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	92	30
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	1.674	361
6.01.01.08	Provisão para distrato	4.696	1.357
6.01.01.09	Provisão (reversão) para demandas judiciais	573	275
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	0	485
6.01.01.11	Encargos financeiros apropriados ao resultado	11.277	2.587
6.01.01.12	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	121	44
6.01.01.14	Outros resultado com investimentos	2.819	-3.059
6.01.01.16	Total Equity Return Swap	1.540	9.151
6.01.01.17	Plano de opções de ações	-14.200	1.328
6.01.01.18	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	-2.220
6.01.01.19	Resultados com SCPs	0	452
6.01.01.20	Amortização de mais-valia	173	219
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-49.485	-90.700
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-79.368	-34.409
6.01.02.02	(Aumento) redução em imóveis a comercializar	153.154	-16.305
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros ativos	-2.562	-3.249
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	-2.426	-422
6.01.02.05	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-477	-408
6.01.02.06	Aumento (redução) em fornecedores	-15.129	-6.027
6.01.02.07	Aumento (redução) em obrigações tributárias e trabalhistas	8.964	2.756
6.01.02.08	Aumento (redução) em adiantamento de clientes	-114.678	-3.022
6.01.02.09	Aumento (redução) em conta corrente de consorciados	-6.735	-3.304
6.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	36.635	-20.727
6.01.02.11	Pagamento de garantia de obra	-278	-208
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-17	-3
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-16.273	-2.604
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-10.295	-2.768
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.484	107.149
6.02.01	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-455	0
6.02.03	Aquisição do imobilizado e intangível	-2.210	-3.245
6.02.04	Aplicação financeira	0	-840
6.02.05	Resgate de aplicação financeira	0	112.691
6.02.07	Caixa líquido da aquisição de investimento	0	-1.457
6.02.08	Aquisição/venda de investimentos	-2.819	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	21.315	13.866
6.03.01	Amortização de empréstimos	-19.907	-19.910
6.03.02	Captção de empréstimos e financiamentos	44.224	46.600

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.03.04	Repasse para terceiros (SCPs)	-1.052	-1.502
6.03.06	Amortização arrendamento mercantil	-1.355	-698
6.03.08	Dividendos recebidos de não controladas	32	37
6.03.09	Dividendos pagos	0	-10.661
6.03.10	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-25	0
6.03.11	Partes relacionadas - Ativo e passivo	-1.602	0
6.03.13	Aporte SPCs	1.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.438	57.582
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	197.833	115.525
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	202.271	173.107

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	0	-9.117	0	-23.317	0	-23.317
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-9.117	0	-9.117	0	-9.117
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.862	0	18.862	-182	18.680
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.862	0	18.862	-182	18.680
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	16.088	9.745	0	990.067	9.330	999.397

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.328	-10.661	0	0	-9.333	0	-9.333
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	1.328	0	0	0	1.328	0	1.328
5.04.09	Dividendos distribuídos	0	0	-10.661	0	0	-10.661	0	-10.661
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.406	0	7.406	751	8.157
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.406	0	7.406	751	8.157
5.07	Saldos Finais	959.493	13.754	5.230	7.406	0	985.883	7.874	993.757

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	193.392	139.393
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	192.417	138.658
7.01.02	Outras Receitas	975	735
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-155.939	-109.089
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-136.650	-89.342
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.289	-19.747
7.03	Valor Adicionado Bruto	37.453	30.304
7.04	Retenções	-1.913	-1.715
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.913	-1.715
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	35.540	28.589
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.813	-119
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-26	0
7.06.02	Receitas Financeiras	3.192	1.755
7.06.03	Outros	-4.979	-1.874
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	33.727	28.470
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	33.727	28.470
7.08.01	Pessoal	-1.077	13.755
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.001	10.322
7.08.01.04	Outros	-12.078	3.433
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.122	2.029
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	0	76
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	-14.200	1.328
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.759	3.297
7.08.02.01	Federais	4.759	3.297
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.365	3.261
7.08.03.01	Juros	11.365	3.261
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.680	8.157
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.862	7.406
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-182	751

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 começou com o melhor primeiro trimestre de vendas da história da Mitre: R\$ 242 milhões em vendas líquidas, um crescimento de 58% em relação ao mesmo período de um ano atrás. Ainda em março de 2023, lançamos o segundo projeto da linha Origem, o Origem Guilhermina, empreendimento de R\$ 297 milhões em VGV em 845 unidades e que se encontra 19,1% vendido.

Este bom início de ano se manteve agora no início do 2T23 e abril apresentou-se, também, como o melhor mês de abril da história da Mitre em termos de vendas. Ainda no início deste segundo trimestre, abrimos o stand do ML Brooklin, primeiro projeto em parceria com a Lucio Engenharia, que contará com 271 unidades, desde *studios* até 52 unidades de até 118 m² e VGV de R\$ 210 milhões e que se encontra 16,1% vendido, em pouco mais de duas semanas pós-abertura.

Outro importante destaque para o ano de 2023 será a entrega da primeira safra de projetos pós-IPO, contendo 12 projetos, dos quais quatro já foram concluídos ao longo do primeiro trimestre, totalizando 786 unidades que estão 99% vendidas. É importante destacar dois pontos em relação às recentes entregas: (i) o repasse está sendo realizado com extrema eficiência e agilidade, fruto de uma carteira de recebíveis de alta qualidade, o que possibilitou o repasse de 81% das unidades, contribuindo diretamente para um baixíssimo consumo de caixa neste primeiro trimestre; (ii) um baixíssimo nível de estoque pronto, que contabilizou apenas 27 unidades. Vemos esse desempenho como resultado da nossa orientação para excelência em operações, base fundamental para o bom desempenho e o crescimento sustentável da Companhia. Reflexo disso é que permanecemos como a primeira escolha em cada bairro em que atuamos, reconhecidos por nossos produtos diferenciados, corroborando nosso baixíssimo estoque pronto disponível para venda.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 190,6 milhões, um crescimento de 38% em comparação ao 1T22, reflexo do andamento das obras dos empreendimentos lançados nos últimos anos. Com isso, a receita potencial a apropriar (Receita REF) somou R\$ 870,5 milhões ao final do 1T23, gerando um resultado a apropriar de R\$ 303,9 milhões e, consequentemente, margem REF de 34,9%.

O lucro bruto do trimestre, por sua vez, somou R\$ 45,1 milhões, em linha com o registrado no 1T22, enquanto o lucro bruto ajustado totalizou R\$ 56,4 milhões, avanço de 13,3% em relação ao mesmo período de 2022. Dessa forma, a margem bruta ajustada da Companhia no primeiro trimestre de 2023 fechou em 29,6%, estável em relação ao último trimestre de 2022.

Finalizamos 2022 com o compromisso de reduzir nosso G&A e, ao final do 1T23, já é possível ver os primeiros resultados. Totalizamos R\$ 7,4 milhões de G&A, considerando o efeito de estorno do provisionamento da remuneração variável baseada em opções de ação da Companhia, resultando em uma redução de 66,4% em relação ao registrado no 1T22. Vale ressaltar que este é um efeito não recorrente e que o G&A desprezando esse evento totaliza R\$ 21,6 milhões; ainda assim, R\$ 1 milhão inferior ao 1T22, representando uma economia de 1,9% ano a ano e, tal valor anualizado corresponderá a uma economia ainda mais relevante, demonstrando o constante empenho da Mitre em sempre ser uma empresa operacionalmente eficiente.

Comentário do Desempenho



O lucro líquido recorrente, ou seja, excluindo a operação de TRS (*Total Return Swap*), foi de R\$ 20,2 milhões no trimestre, 16,8% superior em relação ao 1T22. Ao incluir o TRS, o mesmo indicador somou R\$ 18,6 milhões, avanço de 129,0% se comparado ao primeiro trimestre do ano anterior.

Neste trimestre, entregamos o 2º Relatório de Sustentabilidade da Mitre, disponível integralmente através do link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/53c56e2a-610f-537b-52d2-48f791fbacde?origin=1>. Nele, é possível acompanhar o trabalho realizado ao longo de 2022 em relação à agenda ESG. Aproveitamos para informá-los que, em breve, publicaremos nossos compromissos e metas relacionados à sustentabilidade para o ano de 2023. Ressaltamos nossa constante preocupação em estarmos alinhados às melhores práticas, sempre buscando ser referência no tema.

Por fim, gostaríamos de ratificar que o ano de 2023 poderá ser desafiador, mas estamos dimensionados e focados em entregar um resultado crescente, tanto do âmbito operacional, quanto financeiro. Permanecemos focados em retroalimentar nossa excelência operacional, de forma a entregar o melhor resultado possível aos nossos clientes, acionistas e demais *stakeholders*. Já tendo passado por diversos ciclos e momentos de mercado, somos uma Companhia sem legado negativo, diferencial importante em tempos de cautela e volatilidade, não apenas do setor de incorporação, mas do mercado brasileiro como um todo. Com isso, agradecemos o apoio de toda nossa cadeia de valor em mais um trimestre, mantendo nosso compromisso com a excelência.

Fabricio Mitre

Diretor-Presidente

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos 1T23

No 1T23 a Companhia lançou o Origem Guilhermina, segundo projeto da linha Origem, com VGV de R\$ 297 milhões, distribuído em 845 unidades. O empreendimento, que já estava apto a ser lançado desde 2022, ilustra a estratégia da Mitre de escolha do melhor *timing* de mercado para lançar seus produtos, tendo em vista fatores como cenário macroeconômico, público-alvo e tipo de produto, de forma a capturar a melhor performance possível para o projeto em questão. Consequência dessa estratégia, o Origem Guilhermina, segundo projeto da linha Origem e lançado em março, já está 19,1% vendido.



Origem Guilhermina
Rua Aguaquente, 107
Butantã – São Paulo
VGV: R\$ 297 milhões
Unidades: 845
Lançamento: Mar/23
% VGV Vendido: 19,1%

I Lançamento Subsequente

Em abril, a Companhia lançou seu primeiro empreendimento em parceria com a Lúcio Engenharia, o ML Brooklin, com VGV total de R\$ 210 milhões distribuído em 271 unidades, das quais 52 são unidades de 118m² e outras 52 de 84m², além dos studios. Em poucos dias após seu lançamento, o projeto já está 16,1% vendido, resultado da combinação de um projeto de altíssima qualidade com plantas funcionais, força e credibilidade da marca Mitre, bem como de seu parceiro neste projeto.

Comentário do Desempenho



ML Brooklin
 Rua Joaquim Guarani, 248
 Brooklin – São Paulo
 VGV: R\$ 210 milhões
 Unidades: 271
 Lançamento: Abr/23
 % VGV Vendido: 16,1%

I Vendas

O 1T23 apresentou ótimo desempenho, sendo o melhor primeiro trimestre da história da Companhia, com vendas brutas de R\$ 273,0 milhões, excluindo comissões, volume 51,6% superior ao registrado no 1T22. Quando comparado ao 4T22, houve redução de 25,5% nas vendas brutas, contudo, vale ressaltar que o quarto trimestre historicamente apresenta indicadores mais robustos, haja vista a maior concentração de lançamentos e disponibilidade de recursos dos clientes nesta época do ano, enquanto o início do ano tipicamente apresenta uma demanda menos aquecida, mas que ainda assim não nos impediu de termos o melhor primeiro trimestre da Companhia.

Vendas Brutas (R\$ Mil)	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Vendas Brutas	273.016	180.085	51,6%	366.585	-25,5%
Distratos Totais	(30.650)	(26.542)	15,5%	(46.987)	-34,8%
Vendas Líquidas	242.366	153.543	57,8%	319.598	-24,2%
Distratos Totais/ Carteira (%)	1,8%	1,5%	0,3 p.p.	2,5%	-0,7 p.p.

Os distratos encerraram o 1T23 com redução de 34,8% frente ao trimestre anterior, demonstrando níveis saudáveis e em linha com a média histórica, reiterando a qualidade e solidez das vendas e da carteira de recebíveis da Mitre.

Com isso, as vendas líquidas no 1T23 totalizaram R\$ 242,2 milhões, sendo 57,8% superiores ao 1T22. Em comparação ao 4T22, as vendas líquidas recuaram 24,2% em função dos mesmos fatores que afetam as vendas brutas, conforme descrito acima.

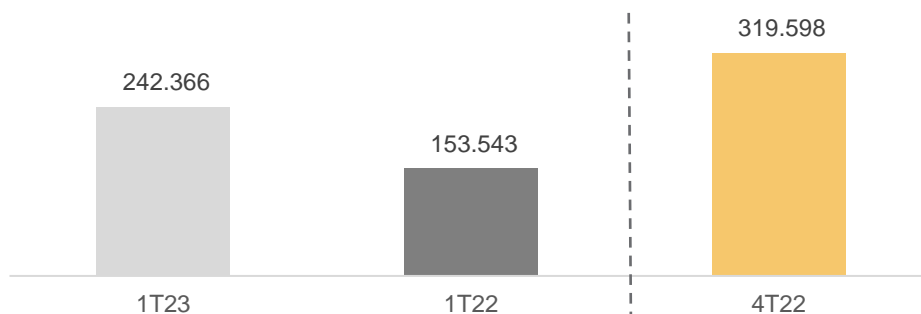
A VSO no 1T23 atingiu 12,1%, 0,5 p.p. superior ao patamar do 1T22, reflexo do excelente desempenho de vendas do 1T23. A VSO dos últimos doze meses fechou em 33,7%, patamar muito saudável, especialmente quando

Comentário do Desempenho

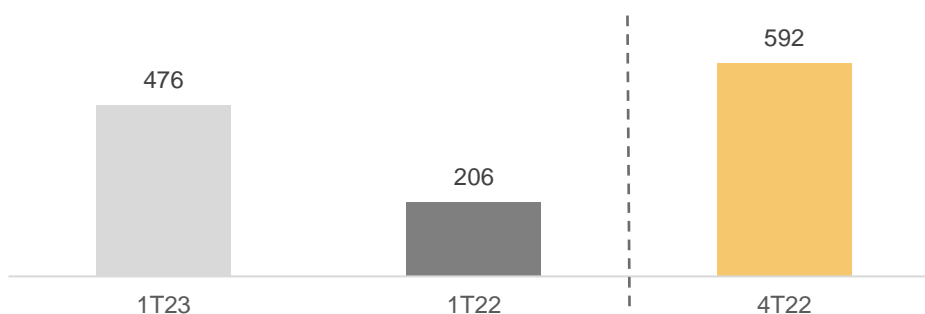


analisamos o *aging* do nosso estoque, que majoritariamente está concentrado nos projetos que serão entregues a partir de 2025.

Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)



Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



Gostaríamos de ressaltar que um dos diferenciais da Mitre segue sendo uma sólida carteira, e tal estratégia vem se mostrando acertada vide a performance de repasses da empresa. Apesar da subida de juros, o baixo LTV permitiu que nossos clientes tivessem seus créditos aprovados com facilidade, refletindo em apenas 9 unidades distratadas por financiamentos negados, que correspondem a ínfimos 1,1% das unidades repassadas. Importante ressaltar também que esses 4 projetos foram entregues, na média, há 45 dias e já estão 81,3% repassados, demonstrando, portanto, a enorme capacidade operacional do time Mitre, refletindo diretamente na estratégia de alto giro do ativo.

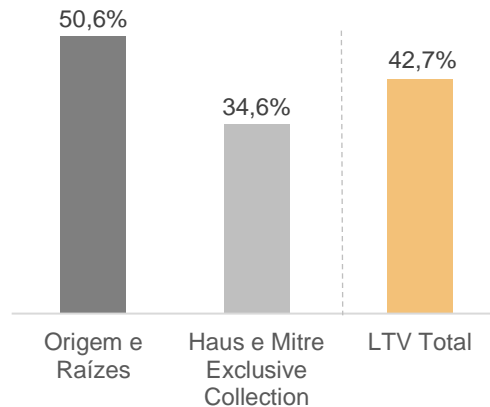
Empreendimento	Total de Unidades	Total Repassado 1T23	% Negados e Distratados (#Unid.)
Raízes Vila Prudente	272	74,7%	2,5% (7)
Haus Mitre Alto Butantã	210	93,7%	0,5% (1)
Raízes Tucuruvi - Figueira	154	64,4%	0,6% (1)
Haus Mitre Pinheiros	150	93,3%	0,0% (0)
Total	786	81,3%	1,1% (9)

Em 2023 atingiremos nossa estabilidade de entregas, totalizando 12 projetos no ano com VGV de R\$ 1,3 bilhão, sendo 4 já entregues. Vale acrescentar que, conforme ilustrado no gráfico abaixo, o LTV de 42,7% de nossa carteira será primordial para a manutenção dos distratos, bem como responsável pela geração da caixa da empresa.

Comentário do Desempenho



LTV (loan-to-value)¹ - 1T23

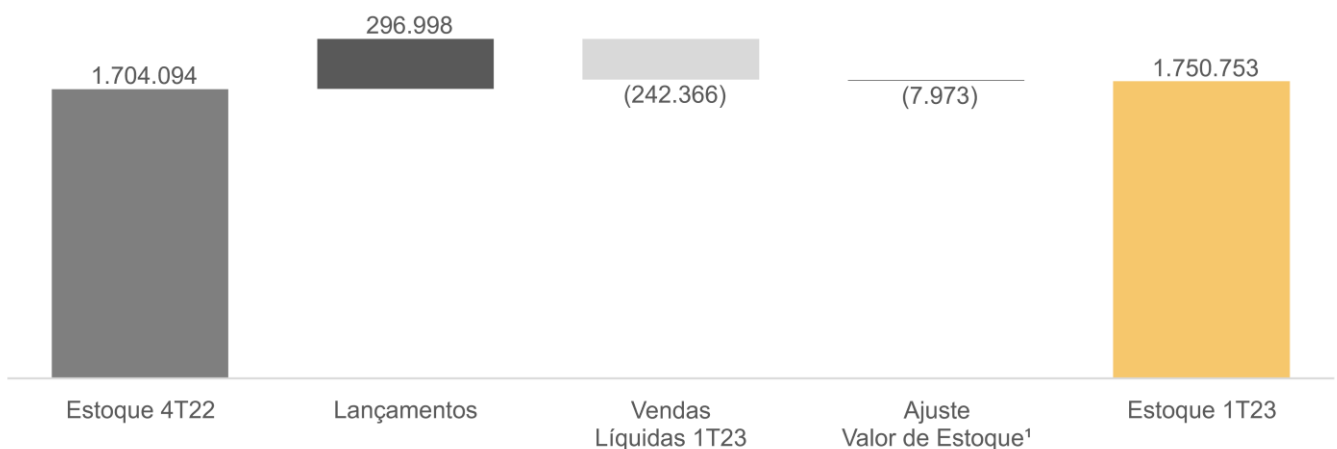


¹Equivale ao saldo a financiar do cliente com o banco no momento do repasse dividido pelo valor corrigido do contrato.

I Estoques

Ao final do 1T23, o estoque da Mitre totalizou 2.834 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,75 bilhão, mantendo-se praticamente estável em comparação ao 4T22, que somou R\$1,7 bilhão¹. O baixo incremento de estoque entre trimestres deve-se às unidades lançadas e ainda não comercializadas do Origem Guilhermina, projeto que será entregue apenas em 2026. Conforme vem sendo enfatizado ao longo dos últimos trimestres, consideramos nosso estoque saudável e com dinâmica positiva, uma vez que 92% deste estoque é composto por empreendimentos que serão entregues entre o 2º semestre de 2024 até final de 2026, ou seja, são projetos que terão horizonte mínimo de 18 a mais de 36 meses de vendas.

Evolução do Estoque



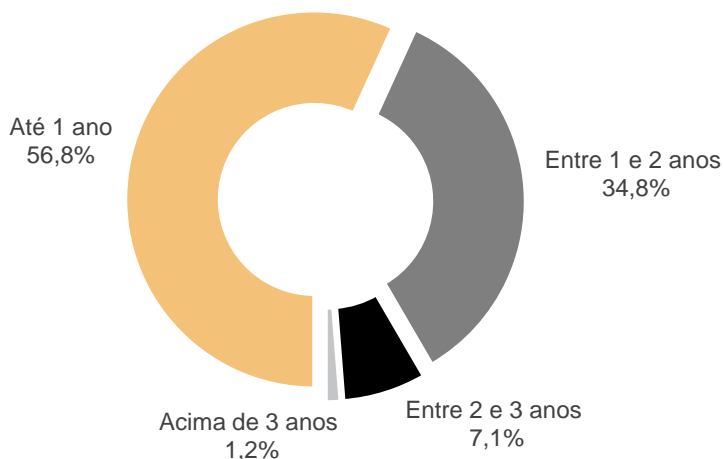
¹ A partir do 1T23 o VGV em estoque passou a excluir a comissão de vendas incorporada ao valor das unidades em estoque, sendo o 4T22 ajustado de forma retroativa. Ainda, é demonstrado no gráfico o ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas.

Comentário do Desempenho

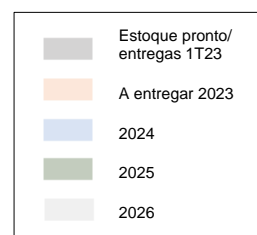
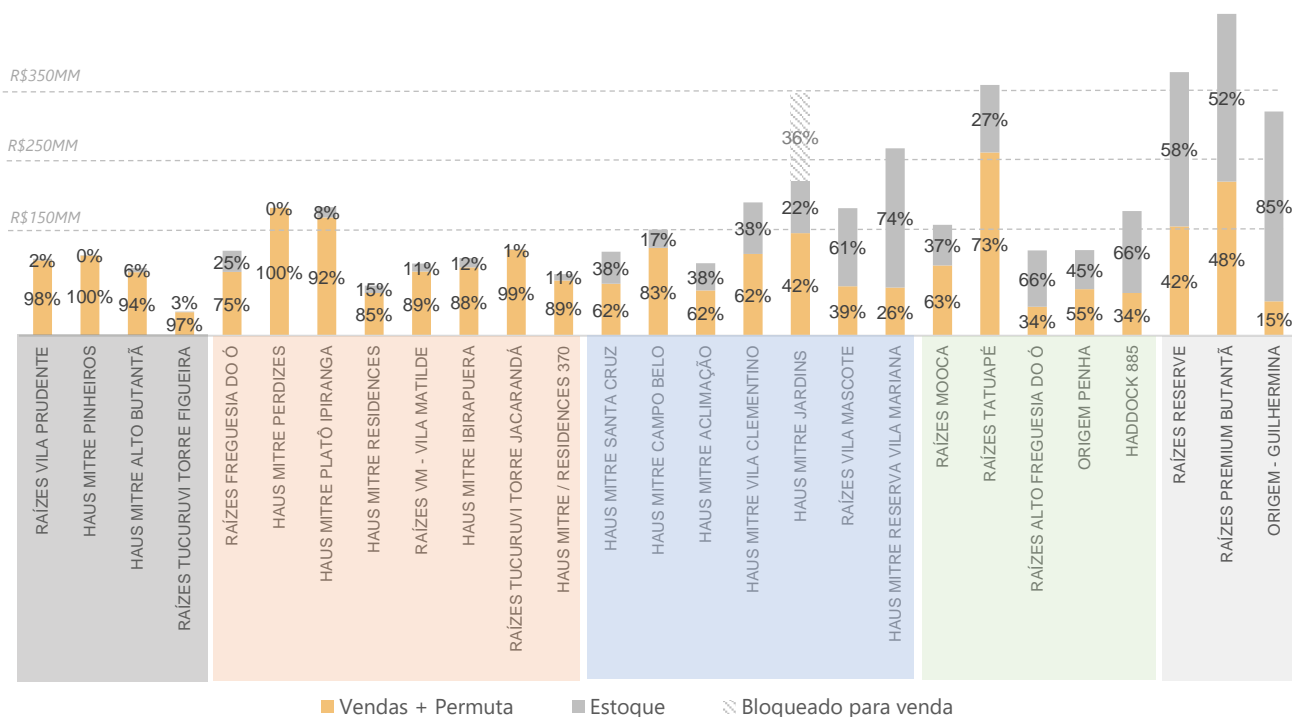


Apresentamos abaixo a composição do estoque de acordo com a safra de lançamentos. Em continuidade à tendência já usual, nosso estoque pronto permanece em um patamar extremamente baixo, com 27 unidades disponíveis, as quais representam 1,2% do estoque total, mesmo com a entrega de 786 unidades no 1T23.

Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)



Aging do Estoque por Empreendimento e R\$ VGV (Mar/23)



Comentário do Desempenho



Destacamos também que os nossos empreendimentos a serem entregues em 2023 já estão 91% vendidos e os de 2024 atingiram 51% de vendas, ratificando nosso excelente giro de nosso estoque, e dito isto, acreditamos que continuaremos com baixo nível de estoque pronto pelos próximos anos. A excelente performance dos produtos nos confere grande vantagem competitiva em relação à concorrência, pois ainda que com o aumento no volume de lançamentos, continuamos e continuaremos a ser uma empresa sem legado, isto é, que pensa o presente e o futuro do negócio.

Ainda no 1T23 entregamos 4 dos 12 empreendimentos a entregar em 2023, os quais já estão 99% vendidos, totalizando 786 unidades e com apenas 11 em estoque. Vale ressaltar que tais entregas já estão 81% repassadas, corroborando nossos esforços para sempre manter uma carteira saudável e resiliente ante os desafios macroeconômicos que eventualmente se apresentam. Tal contexto, somado ao excelente nível das vendas, corrobora a expectativa da Companhia de geração de caixa ainda em 2023.

Comentário do Desempenho



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Origem Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	725	14,2%	296.998	15,3%
Raízes Premium Butantã	Lançamento	Raízes	out/22	658	291	55,8%	454.081	47,9%
Raízes Reserve	Lançamento	Raízes	set/22	541	293	45,8%	371.739	41,5%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	48	27,3%	176.027	34,1%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	143	57,6%	120.737	54,6%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	137	39,9%	120.519	33,8%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	124	80,7%	353.942	73,0%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	129	50,6%	156.558	63,2%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	193	32,8%	264.605	25,7%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	180	41,0%	179.935	38,9%
Haus Mitre Jardins ¹	Em Obras	Haus	out/21	212	19	78,7%	339.888	42,3%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	29	75,6%	102.217	62,4%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	42	80,6%	187.958	61,5%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	25	89,5%	87.136	89,4%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	58	67,4%	149.862	82,8%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	75	52,5%	118.623	62,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	20	87,4%	109.508	88,1%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	36	84,1%	101.905	88,9%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	12	94,1%	70.862	85,0%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	16	95,3%	181.474	92,0%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	3	98,9%	122.139	99,1%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	0	100,0%	180.390	100,0%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	5	96,8%	34.109	97,0%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	66	74,2%	119.717	75,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	150	1	99,3%	113.659	99,7%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	2	99,3%	108.480	98,0%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,3%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	9	97,2%	98.430	96,3%
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	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	100,0%
Total				9.059	2.691	70,0%	5.325.590	64,4%

¹ Não considera estoque bloqueado para vendas.

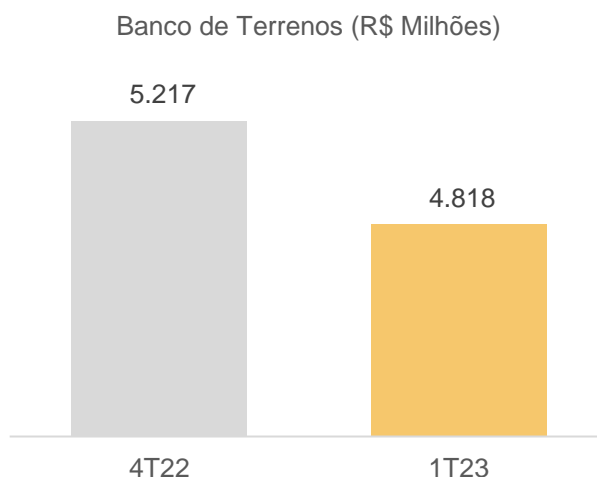
Comentário do Desempenho



I Banco de Terrenos

Ao final do 1T23, o banco de terrenos da Companhia totalizou R\$ 4,8 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. A variação em relação ao 4T22 deve-se, principalmente, ao lançamento do Origem Guilhermina, no 1T23.

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.



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Receita Operacional Líquida	190.651	138.535	37,6%	263.427	-27,6%
Custo dos Imóveis vendidos	(145.506)	(91.336)	59,3%	(193.878)	-24,9%
Lucro Bruto	45.145	47.199	-4,4%	69.549	-35,1%
Despesas Administrativas	(7.401)	(22.023)	-66,4%	(36.307)	-79,6%
Despesas Comerciais	(12.800)	(13.193)	-3,0%	(14.970)	-14,5%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(3.740)	2.251	-266,1%	(638)	486,2%
Equivalência Patrimonial	(623)	1	-62400,0%	(35)	1680,0%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	20.581	14.235	44,6%	17.599	16,9%
Despesas Financeiras	(2.213)	(10.196)	-78,3%	(10.212)	-78,3%
Receitas Financeiras	4.740	7.285	-34,9%	8.872	-46,6%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	23.108	11.324	104,1%	16.259	42,1%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(4.428)	(3.167)	39,8%	(5.983)	-26,0%
Lucro Líquido	18.680	8.157	129,0%	10.276	81,8%
Total Return Equity Swap (TRS)	(1.540)	(9.151)	-83,2%	(9.344)	-83,5%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	20.220	17.308	16,8%	19.620	3,1%

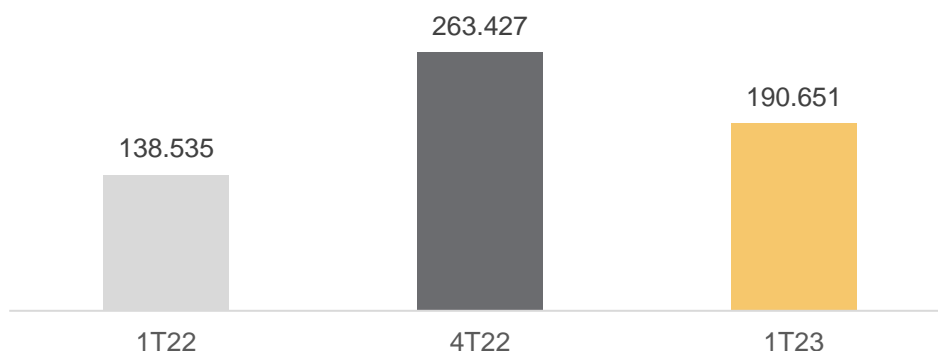
I Receita Operacional Líquida

A receita líquida do 1T23 foi de R\$ 190,6 milhões, 37,6% superior ao registrado no 1T22. Em comparação com o trimestre imediatamente anterior, 4T22, que registrou receita líquida de R\$ 263,4 milhões, o recuo de 27,6% na receita líquida deveu-se ao menor volume de vendas com receita apropriada comparativamente, o qual é influenciado pelo mix de produtos vendidos, a depender também do estágio de suas respectivas obras. 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.

Comentário do Desempenho



Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Receita Operacional Líquida	190.651	138.535	37,6%	263.427	-27,6%
Lucro Bruto	45.145	47.199	-4,4%	69.549	-35,1%
Margem Bruta	23,7%	34,1%	-10,4 p.p.	26,4%	-2,7 p.p.
(+) Encargos Financeiros	11.277	2.587	335,9%	9.465	19,1%
Lucro Bruto Ajustado¹	56.422	49.786	13,3%	79.014	-28,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	29,6%	35,9%	-6,3 p.p.	30,0%	-0,4 p.p.

¹ 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.

Ao final do 1T23 o lucro bruto da Companhia totalizou R\$ 45,1 milhões, ante R\$ 47,2 milhões no 1T22 (-4,4%) e R\$ 69,5 milhões no 4T22 (-35,1%). O recuo deste indicador deve-se à combinação do menor recebimento no 1T23, tal redução é explicada pelo mix de projetos, que incluiu no 1T22 o reconhecimento de receita o Haus Mitre Jardins, enquanto neste trimestre a composição é majoritariamente composta por empreendimentos da linha Raízes com menor margem.

O lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros dos financiamentos das obras, somou R\$ 56,4 milhões no 1T23, resultado 13,3% melhor que o 1T22, que contabilizou R\$ 49,7 milhões e 28,6% inferior aos R\$ 79,0 milhões do 4T22. Em relação à margem bruta ajustada, vemos no 1T23 a estabilização deste indicador, com 29,6% ante 30,0% no 4T22. O descolamento entre as margens (margem bruta vs. margem bruta ajustada) é resultante do reconhecimento dos juros provenientes dos Planos Empresários e juros do CRI, especialmente referente ao projeto Origem Guilhermina, uma vez que o empreendimento foi lançado no 1T23 e o CRI tem destinação de obra e acompanha a pocagem do projeto.

Comentário do Desempenho



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Despesas Comerciais	(12.800)	(13.193)	-3,0%	(14.970)	-14,5%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	296.998	-	-	605.303	-50,9%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	4,3%	0,0%	-	2,5%	1,8 p.p.

As despesas comerciais totalizaram R\$ 12,8 milhões no 1T23, próximas do patamar de R\$ 13,1 milhões registrado no 1T22 e 14,5% reduzidas se comparadas ao 4T22. Em relação à representatividade dessa linha no VGV lançado, a expansão de 1,8 p.p. vs. os 2,5% registrados no trimestre anterior captura a volatilidade desse tipo de despesa ao longo do ano, uma vez que parte dela ocorre em momento anterior ao lançamento como, por exemplo, despesas relacionadas aos estandes de vendas. Para referência, o % de despesas comerciais em relação ao VGV lançado do ano de 2022 foi 4,8%, próximo dos 4,3% do 1T23. Dessa forma, entendemos que este indicador permanece em nível saudável e satisfatório.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(7.401)	(22.023)	-66,4%	(36.307)	-79,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	296.998	-	-	605.303	-50,9%
% das Despesas Gerais e Adm. Sobre VGV Lançado	2,5%	0,0%	-	6,0%	-3,5 p.p.

As Despesas Gerais e Administrativas do 1T23 totalizaram R\$ 7,4 milhões, retração de 66,4% ante o 1T22 e 79,6% em relação ao 4T22 devendo-se, essencialmente, ao estorno do provisionamento relacionado ao plano de remuneração variável baseado em opções de ações, que somou R\$ 14,2 milhões. Como mencionado anteriormente, anunciamos no último *call* de resultados nosso compromisso em reduzir nosso G&A e, excluindo o efeito do estorno, totalizamos R\$ 21,6 milhões, uma economia nominal de 1,9%, mas em termos reais, superiores a este percentual. Continuamos empenhados e focados em fazer da Mitre uma empresa cada vez mais eficiente.

Comentário do Desempenho



I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	18.680	8.157	129,0%	10.276	81,8%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	4.428	3.167	39,8%	5.983	-26,0%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(2.527)	2.911	-186,8%	1.340	-288,6%
(+) Depreciação e Amortização	1.913	1.715	11,5%	1.806	5,9%
EBITDA¹	22.494	15.950	41,0%	19.405	15,9%
Margem EBITDA ¹	11,8%	11,5%	0,3 p.p.	7,4%	4,4 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	11.277	2.587	335,9%	9.465	19,1%
EBITDA Ajustado²	33.771	18.537	82,2%	28.870	17,0%
Margem EBITDA Ajustada ²	17,7%	13,4%	4,3 p.p.	11,0%	6,8 p.p.

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

² EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo 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, o qual considera o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$ 33,7 milhões no 1T23, com margem de 17,7%, ante R\$ 18,5 milhões no 1T22 com margem de 13,4%, representando crescimento de 82,2% deste indicador e ganho de 4,3 pontos de margem. No trimestre imediatamente anterior, o EBITDA Ajustado somou R\$ 28,8 milhões com margem de 11,0%. Com isso, comparativamente, o 1T23 apresentou crescimento de 17,0% e avanço de 6,8 pontos na margem em relação ao 4T22.

O EBITDA, por sua vez, totalizou R\$ 22,5 milhões, 41,0% superior em relação ao 1T22, que por sua vez fechou em R\$ 15,9 milhões e 15,9% melhor que o 4T22, o qual obteve R\$ 19,4 milhões. Em termos de margem EBITDA, a margem de 11,8% do 1T23 manteve-se em linha com os 11,5% do 1T22 e avançou 4,4 p.p. em relação aos 7,4% de margem do 4T22.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Despesas Financeiras	(2.213)	(10.196)	-78,3%	(10.212)	-78,3%
Receitas Financeiras	4.740	7.285	-34,9%	8.872	-46,6%
Resultado Financeiro Líquido	2.527	(2.911)	N/A	(1.340)	N/A

O resultado financeiro líquido ao final do 1T23 foi de R\$ 2,5 milhões, à medida que o impacto da operação de *Total Return Swap* foi consideravelmente menor no trimestre, igualmente nas comparações com 1T22 e 4T22, sendo a

Comentário do Desempenho



linha total de despesas financeiras 78,3% menor para ambos os períodos comparativos. Vale reforçar 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 %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Lucro Líquido	18.680	8.157	129,0%	10.276	81,8%
Margem Líquida	9,8%	5,9%	3,9 p.p.	3,9%	5,9 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(1.540)	(9.151)	-83,2%	(9.344)	-83,5%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	20.220	17.308	16,8%	19.620	3,1%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	10,6%	12,5%	-1,9 p.p.	7,4%	3,2 p.p.

Com isso, o lucro líquido recorrente do 1T23 foi de R\$ 20,2 milhões, melhor resultado desde o 2T21. Em relação ao 1T22, o lucro líquido recorrente cresceu 16,8% e foi 3,1% melhor que o 4T22, que havia registrado R\$ 19,6 milhões nesta linha. A margem líquida recorrente, por sua vez, fechou em 10,6% no trimestre, ante 12,5% no 1T22 e 7,4% no 4T22. É válido lembrar que o Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que contribui com um resultado negativo em R\$ 1,5 milhão neste primeiro trimestre de 2023. O lucro líquido considerando o TRS foi de R\$ 18,6 milhões no 1T23, ante R\$ 8,1 milhões no 1T22 (+129,0%), R\$ 10,2 milhões no 4T22 (+81,8%) e conservando seu status de melhor resultado desde o 2T21. A margem líquida do 1T23 foi de 9,8%, 3,9p.p. superior aos 5,9% do 1T22 e 5,9p.p. acima dos 3,9% do 4T22.

I Return on Average Equity (ROAE)

O ROAE nos últimos 12 meses foi de 4,8%, com recuperação de 1,1 p.p. em relação 4T22. Embora o indicador tenha sido negativamente afetado historicamente pela marcação da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a estabilidade do Lucro Líquido dos últimos 12 meses permitiu a manutenção do indicador e, no 1T23, a melhora do resultado o impulsionou para o atual patamar, também refletindo o foco da Administração em consistentemente buscar a melhor rentabilidade possível para a Companhia dentro do contexto vigente. 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.

Comentário do Desempenho



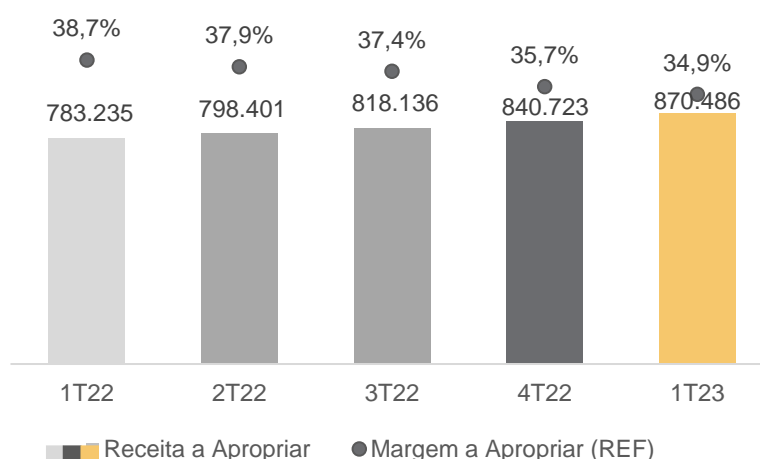
Em R\$ Mil e %	1T23	4T22	Var. %
Patrimônio Líquido	999.397	1.004.033	-0,5%
Lucro Líquido Trimestral	18.680	10.276	81,8%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	1,9%	1,0%	0,8 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	47.743	37.220	28,3%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	4,8%	3,7%	1,1 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

A receita a apropriar ao final do 1T23, já líquida de distratos totalizou R\$ 870,5 milhões, incremento de 3,5% em relação aos R\$ 840,7 milhões do 4T22 e o custo orçado a apropriar do 1T23 totalizou R\$ 566,6 milhões, ante R\$ 540,3 milhões (+4,8%) no 4T22, resultando em uma margem a apropriar (Margem REF) de 34,9% e um resultado bruto futuro a apropriar ao final do 1T23 de R\$ 303,9 milhões. A redução da REF é justificada pelo aumento de custos dos projetos do *pipeline* de 2021, bem como a menor margem dos projetos Raízes lançados em 2022, que apesar de possuírem margens ligeiramente inferiores a 30% possuem uma boa TIR. Vale ainda reforçar que os projetos a serem lançados em 2023 pertencem a linha Haus e apresentam margens superiores a 30% e de maneira gradativa irão contribuir para a retomada deste indicador.

Receita e Margem a Apropriar



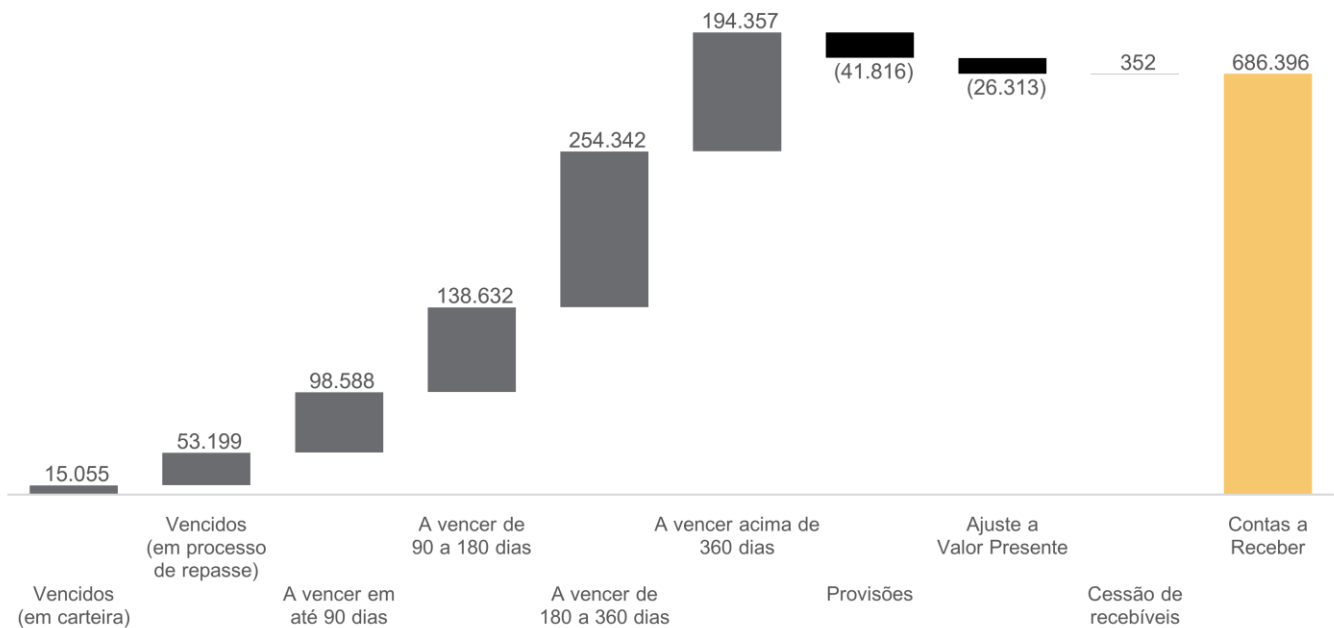
Comentário do Desempenho



I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 1T23 era de R\$ 686,4 milhões, incremento de 10,2% ante os R\$ 623,1 milhões de saldo no fechamento do 4T22. O crescimento observado reflete o alto volume de vendas registrado no trimestre. Ainda, é válido pontuarmos que o valor financeiro da carteira a receber ao final do 1T23 atingiu R\$ 1,5 bilhão. Conforme mencionamos anteriormente neste relatório, embora o cenário de alta de juros impacte a tomada de decisão do consumidor, permanecemos em ótimo patamar de LVT (“loan to value”), que fechou em 42,7% ao final do 1T23, ou seja, no momento do repasse o cliente Mitre já pagou em média 57,3% de seu imóvel. Tal indicador demonstra a qualidade de nossa carteira de recebíveis. Ainda, com uma inadimplência baixíssima de 0,16% da carteira de recebíveis e distratos em níveis controlados, temos 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)



Comentário do Desempenho



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	1T23	4T22	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	220.632	183.772	20,1%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	304.204	315.230	-3,5%
Dívida Bruta	524.836	499.002	5,2%
(-) Caixa e Equivalentes	202.271	197.833	2,2%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	31.931	31.476	1,4%
Dívida Líquida¹	290.634	269.693	7,8%

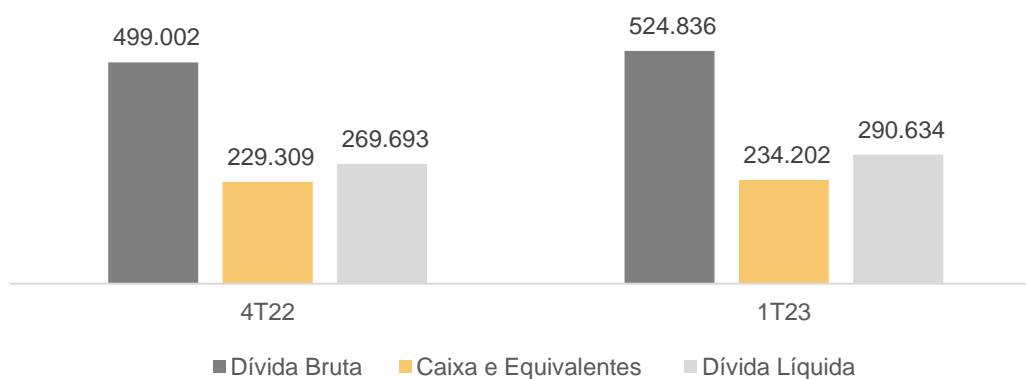
Em R\$ Mil	1T23	4T22	Var. %
Dívida Bruta	524.836	499.002	5,2%
(-) Financiamento à Produção	248.030	222.635	11,4%
Dívida Corporativa²	276.806	276.367	0,2%
Patrimônio Líquido	999.397	1.004.033	-0,5%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido	27,7%	27,5%	0,2 p.p.
Dívida Líquida Total/Patrimônio Líquido	29,1%	26,9%	2,2 p.p.

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.

Encerramos o trimestre com um endividamento de 29,1%, um crescimento de 2,2pp em relação ao trimestre anterior. Gostaríamos de destacar que a queima de caixa foi de apenas R\$20,7 milhões, um indicativo de que estamos próximos a nossa estabilidade operacional. Corroborando tal fato, a queima de caixa do 1T23 foi a menor registrada desde a abertura de capital da Mitre. Ainda, a entrega dos projetos de 2023, atrelado ao ritmo de repasses da empresa, nos faz acreditar que a partir do 2º semestre de 2023 a queima se converterá em geração de caixa. Vale ressaltar que tais dívidas estão garantidas em 277% pelos recebíveis dos projetos.

Endividamento (R\$ mil)



Comentário do Desempenho



I Sustentabilidade

Destacamos, neste primeiro trimestre de 2023, a publicação de nosso 2º Relatório de Sustentabilidade, referente ao ano de 2022 e que pode ser acessado integralmente através do link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/53c56e2a-610f-537b-52d2-48f791fbacde?origin=1>

Aproveitamos para destacar que, mantendo nosso compromisso de transparência, o relatório traz a prestação de contas sobre o atingimento das metas repotadas para 2022. Ainda, no quadro abaixo, mostramos algumas conquistas e destaques que corroboram nossos esforços em busca de ser referência no tema.



Por fim, ressaltamos que, em breve, a Companhia divulgará as metas de sustentabilidade para o ano de 2023, relativas aos mesmos compromissos firmados, mantendo seu foco em avançar cada vez mais nas iniciativas ESG, que entendemos ser fundamentais no processo de evolução como Companhia, haja vista ao impacto positivo que sempre procuramos gerar através do nosso negócio, tanto para clientes como sociedade em geral.

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 período findo em 31 de março de 2023 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

Comentário do Desempenho



das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR., contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 11 de maio de 2023.

No trimestre findo em 31 de março de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa	1	4	43	47
Conta corrente bancária	1.857	1.965	8.585	7.116
Aplicações financeiras (i)	107.203	88.348	193.643	190.670
	109.061	90.317	202.271	197.833

(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 utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 118% do CDI (entre 100% e 118% do CDI em 31 de dezembro de 2022). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras	31.504	31.476	31.931	31.476
Circulante	30.040	30.040	30.040	30.040
Não circulante	1.464	1.436	1.891	1.436

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

(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--Continuação

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em LFTs indexadas à SELIC e CDBs com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

Em 31 de março de 2023, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$28.094 (R\$ 28.094 em 31 de dezembro de 2022) referente a saldo em garantia 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, conforme estipulado em contrato.
- ii) Montante de R\$1.946 (R\$ 1.946 em 31 de dezembro de 2022) a saldo em garantia pela compra dos terrenos Guapira II, que será liberado na entrega dos empreendimentos; e
- iii) Montante de R\$1.891 (R\$1.436 em 31 de dezembro de 2022) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo prazo final do contrato.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	58.464	86.024
Empreendimentos em construção	694.461	587.516
Outras contas a receber	1.248	1.266
Ajuste a valor presente	(26.313)	(24.904)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.199)	(1.107)
Provisão para distratos	(40.617)	(26.077)
	686.044	622.718
Cessão de recebíveis	352	350
Total (a)	686.396	623.068
Circulante	559.400	423.814
Não circulante	126.996	199.254

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de três meses findo em 31 de março de 2023, 99,99% estava garantido (99,99% em 31 de dezembro de 2022).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de março de 2023 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,09% a.a. (5,91% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/03/2023			31/12/2022		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.330	-	1.330	1.493	-	1.493
Vencidos de 181 a 360 dias	624	-	624	421	-	421
Vencidos de 121 a 180 dias	484	-	484	518	-	518
Vencidos de 91 a 120 dias	2.617	-	2.617	324	-	324
Vencidos de 61 a 90 dias	728	-	728	433	-	433
Vencidos de 31 a 60 dias	873	-	873	2.480	-	2.480
Vencidos de 0 a 30 dias	8.399	-	8.399	8.376	-	8.376
	15.055	-	15.055	14.045	-	14.045
A vencer de 0 a 30 dias	33.305	53.199	86.504	15.765	80.467	96.232
A vencer de 31 a 60 dias	33.576	-	33.576	13.067	-	13.067
A vencer de 61 a 90 dias	31.707	-	31.707	29.835	-	29.835
A vencer de 91 a 120 dias	50.126	-	50.126	19.205	-	19.205
A vencer de 121 a 181 dias	88.506	-	88.506	55.215	-	55.215
A vencer de 181 a 360 dias	254.342	-	254.342	237.041	-	237.041
A vencer acima 360 dias	194.357	-	194.357	210.166	-	210.166
	685.919	53.199	739.118	580.294	80.467	660.761
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.199)	-	(1.199)	(1.107)	-	(1.107)
Ajuste a valor presente	(26.313)	-	(26.313)	(24.904)	-	(24.904)
Provisão para distratos	(40.617)	-	(40.617)	(26.077)	-	(26.077)
Cessão de recebíveis	352	-	352	350	-	350
	633.197	53.199	686.396	542.601	80.467	623.068

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 31 de março de 2023 eram Haus Mitre Alto Butantã, Mitre Raízes Vila Guilhermina, Raízes Tucuruvi Figueira e Raízes Vila Prudente. Em 31 de dezembro de 2022 eram Haus Mitre Alto Butantã, Haus Mitre Broklin, Mitre Raízes Vila Guilhermina, Raízes Tucuruvi Figueira e Raízes Vila Prudente.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoRepasse bancário

Na fase de conclusão dos seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 180 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão. A Companhia apresenta tais clientes em seu “aging-list” separadamente dos clientes inadimplentes, uma vez que essa operação faz parte dos negócios e do processo de venda das unidades. Sobre esse saldo, a Companhia entende que não há risco significativo de não recebimento.

Cessão de recebíveis

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

Descrição	31/03/2023	31/12/2022
Cessão de recebíveis	352	350

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(1.107)	(600)
Provisão, líquida	(92)	(507)
Saldo final	(1.199)	(1.107)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(26.077)	(12.201)
Provisão, líquida	(14.540)	(13.876)
Saldo final	(40.617)	(26.077)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	514.854	568.426
Imóveis em construção (ii)	472.098	483.170
Adiantamento para aquisição de terreno	7.907	7.476
Provisão para distratos	29.624	18.618
Adiantamentos	12.582	9.468
Imóveis concluídos	11.812	12.167
Encargos financeiros capitalizados (iii)	27.811	20.623
Outros	51	51
	1.076.739	1.119.999
Circulante	870.610	825.047
Não circulante	206.129	294.952

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

A movimentação da provisão para distratos no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo 31 de dezembro 2022 é como segue:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	18.618	9.481
Provisão, líquida	11.006	9.137
Saldo final	29.624	18.618

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo 31 de dezembro 2022 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	20.623	915
Atualização terrenos a pagar	243	891
Outros custos	301	1.361
Encargos financeiros capitalizados	17.514	38.632
Custo de captação capitalizados	299	488
Atualização - permuta financeira	108	1.356
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(11.277)	(23.020)
Total	27.811	20.623

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

6. Partes relacionadas

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

Ativo

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	15	15
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	65	63
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda	18	32
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	154	230
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	536	386
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	75	43
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	47	-
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	2.963	4.976
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	1.752	1.752
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	-	10.250
Mitre Engenharia Ltda.	9.622	8.204
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	19.967	18.751
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	-	2.297
Mitre E Empreendimentos Ltda.	2.055	1.912
Mitre H Empreendimentos Ltda.	11.446	11.066
Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda.	36	-
Mitre Perdizes SPE Ltda.	1	1
Mitre L Empreendimentos Ltda.	12.654	13.161
Mitre M Empreendimentos Ltda.	511	419
Mitre N Empreendimentos Ltda.	26.290	21.811
Mitre O Empreendimentos Ltda.	115	114
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	23.214	25.476
Mitre R Empreendimentos Ltda.	7	7
Mitre S Empreendimentos Ltda.	3	-
Mitre U Empreendimentos Ltda.	-	398
Mitre V Empreendimentos Ltda.	9.136	9.425
Mitre W Empreendimentos Ltda.	55.175	48.980
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.501	2.296
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	8.248	6.988
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	47.706	47.598
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	72.160	55.842
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	23	23
Mitre Centro Companhia Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	3	3
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	3	-
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	9.111	7.549
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	29.875	30.056
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.020	1.019
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	34.593	34.168
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	-	33.998
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	19.210	19.699
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	14.802	13.538

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

MTR-11 Administração de Bens Ltda.	59.501	63.007
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	34	34
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	164	164
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	1.232	1.013
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	26	22
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	1.012	428
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	2.293	2.199
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	19.459	12.869
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	10.862	10.853
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	16	16
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	86	83
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	13.261	12.404
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	4	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	32.808	30.586
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	45	45
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	7	7
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	43	43
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	816	817
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	442	427
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	1.378	1.091
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.761	2.802
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	30.676	31.529
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	392	392
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	92	91
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	9	8
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	73	72
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	1.630	43.536
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	101.927	101.156
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	942	718
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	43.360	40.064
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	6.621	2
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	4	4
Mitre T Administração de Bens Ltda.	28	28
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	16.338	14.736
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	429	192
MTR Itapeva Empreendimentos SPE Ltda.	28	-
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	1	-
Ativo não circulante	763.921	803.996

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

6. Partes relacionadas--Continuação

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	16.338	14.736
Ativo não Circulante	16.338	14.736

Passivo

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

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	3
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	7	18
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	183	187
Passivo Circulante	193	208

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de março de 2023, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$ 21.673.

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.122 (R\$2.029 em 31 de março de 2022).

Plano de opções de ações

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2023, a Companhia estornou despesa no valor líquido de R\$14.200 (provisão de R\$1.328 em 31 de março 2022) para fazer frente ao novo plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoGarantias prestadas por partes relacionadas

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

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

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Participação em controladas				
Controladas	387.529	363.492	-	-
Controladas em conjunto	-	100	-	100
Coligadas	2.763	2.772	2.762	2.772
	390.292	366.364	2.762	2.872
Encargos financeiros	23.231	16.554	-	-
Mais-valia (d.1)	1.110	1.283	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	24.600	18.096	259	259
Total	414.892	384.460	3.021	3.131

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2023

(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/período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31-03-23	31-12-22	31-03-23	31-12-22	31-03-23	31-12-22	31-03-23	31-12-22	31-03-23	31-12-22	31-03-23	31-12-22	31-03-23	31-12-22
Investida														
Residencial Julio Buono Empreendimentos E Participações Ltda	100%	100%	2.092	2.094	553	548	1.539	1.546	(7)	(32)	1.539	1.546	(7)	(33)
Mitre Drausio Empreendimentos Spe Limitada	100%	100%	2.483	3.215	284	524	2.199	2.691	(37)	820	2.199	2.691	(37)	820
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	100%	100%	3.935	7.672	1.076	3.936	2.859	3.736	(646)	830	2.859	3.736	(646)	830
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Limitada	100%	100%	52.995	49.756	44.992	44.226	8.002	5.530	2.472	3.534	8.002	5.530	2.472	3.534
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100%	15.015	20.559	871	1.511	14.143	19.048	594	681	14.143	19.048	594	681
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários Spe Limitada	75%	75%	19.335	29.585	3.569	12.007	15.767	17.578	(1.811)	5.176	11.825	13.184	(1.358)	3.882
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Limitada	100%	100%	28.366	43.708	3.138	17.663	25.227	26.045	(818)	10.003	25.227	26.045	(818)	10.003
Mitre E Empreendimentos Limitada	100%	100%	4.352	4.201	2.086	1.934	2.266	2.267	(1)	(9)	2.266	2.267	(1)	(9)
Mitre H Empreendimentos Limitada	100%	100%	16.420	14.564	18.260	16.720	(1.838)	(2.156)	317	(2.702)	(1.838)	(2.156)	317	(2.702)
Mitre Galeno Empreendimentos Limitada	100%	100%	8.391	12.767	1.744	2.403	6.647	10.364	(2.519)	4.511	6.647	10.364	(2.519)	4.511
MJF Construcoes Ltda	100%	100%	2.698	2.869	14.925	13.784	(12.227)	(10.915)	(1.311)	(4.824)	(12.227)	(10.915)	(1.311)	(4.823)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	66.737	65.810	33.868	36.286	32.870	29.524	3.346	14.872	32.870	29.524	3.346	14.872
Mitre Q Administração De Bens Limitada	100%	100%	60.145	57.740	51.890	51.502	8.256	6.238	2.018	6.528	8.256	6.238	2.018	6.528
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	100%	67.636	65.660	41.859	40.344	25.777	25.316	461	12.958	25.777	25.316	461	12.958
Mitre T Administração De Bens Limitada	100%	100%	10.393	14.385	2.589	6.434	7.804	7.951	(146)	3.522	7.804	7.951	(146)	3.522
Mtr Raizes VM Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	65.033	60.145	38.393	35.372	26.641	24.773	1.939	10.860	26.641	24.773	1.939	10.860
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%	100%	66.749	64.630	33.583	34.983	33.167	29.647	3.520	14.271	33.167	29.647	3.520	14.271
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	100%	47.312	45.237	30.332	31.786	16.980	13.451	3.529	9.661	16.980	13.451	3.529	9.661
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	100%	56.125	51.819	40.525	37.707	15.600	14.112	1.488	10.871	15.600	14.112	1.488	10.871
Mitre V Administração De Bens Limitada	100%	100%	38.240	36.513	29.482	29.198	8.759	7.315	1.443	4.691	8.759	7.315	1.443	4.691
Mitre Y Administração De Bens	100%	100%	35.565	31.448	26.632	24.232	8.933	7.216	1.717	2.824	8.933	7.216	1.717	2.824
Mitre Z Administração De Bens	100%	100%	48.444	48.627	53.126	53.360	(4.682)	(4.733)	51	(4.722)	(4.682)	(4.733)	51	(4.722)
MTR-06 - Administração De Bens Limitada	90%	90%	91.351	91.338	37.462	40.162	53.888	51.176	2.712	10.958	48.499	46.058	2.441	9.862
MTR-08 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	37.196	33.366	34.640	32.451	2.556	915	1.641	2.384	2.556	915	1.641	2.384
MTR-10 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	37.094	32.057	33.960	29.710	3.134	2.347	787	2.892	3.134	2.347	787	2.892
MTR-03 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	93.711	92.665	92.235	91.512	1.477	1.153	324	1.156	1.477	1.153	324	1.156
MTR-01 Administração De Bens Limitada	100%	100%	59.101	51.296	39.324	35.545	19.776	15.751	4.025	8.134	19.776	15.751	4.025	8.134
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	24.920	23.395	18.481	17.717	6.439	5.678	761	986	6.439	5.678	761	986
MTR-11 Administração De Bens Ltda	100%	100%	97.274	99.701	92.090	95.112	5.184	4.589	594	4.592	5.184	4.589	594	4.592
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	35.737	31.332	37.790	33.687	(2.054)	(2.355)	301	203	(2.054)	(2.355)	301	203
MTR-22 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	14.826	13.453	19.702	18.086	(4.876)	(4.633)	(244)	(4.531)	(4.876)	(4.633)	(244)	(4.531)
Opi 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%	68.344	63.487	32.739	31.546	35.605	31.941	3.664	14.836	35.605	31.941	3.664	14.836
Outros investimentos			602.244	608.609	602.211	608.365	29	244	(194)	(3.567)	2.248	3.116	(817)	(3.625)
			1.880.259	1.873.703	1.514.411	1.530.353	365.847	343.350	29.970	142.367	358.735	336.710	29.529	139.919
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos											31.557	29.654	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's											-	-	(247)	(955)
Total em investimentos											390.292	366.364	29.282	138.964

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

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2023

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

7. Investimentos--Continuaçãoc) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de março de 2023 e de 31 de dezembro de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Saldo em 1º de janeiro	384.460	255.544	3.131	3.170
Venda de participação em investimentos	(31.300)	(235)	-	-
Compra de participação em investimentos	-	1.857	-	224
Integralização	34.141	10.733	-	-
(-) Redução de capital	-	(12.524)	-	-
(-) Dividendos	(7.526)	(45.596)	(32)	(202)
Encargos financeiros capitalizados	10.728	21.050	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(4.051)	(4.524)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	1.903	15.581	545	-
Equivalência patrimonial	29.282	138.964	(623)	(58)
Resultado de SCPs	247	955	-	-
Apropriação mais-valia	(173)	(403)	-	-
Outros resultados com investimentos	(2.819)	3.058	-	(3)
Saldo final	414.892	384.460	3.021	3.131

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

7. Investimentos--Continuação

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

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Perda/Ganho gerada na aquisição
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda (d.1)	2022	100%	4.692	1.633	3.059
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreend. Imob. SPE Ltda (d.2)	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/Perda gerado na venda
MTR-33 Empreendimentos Ltda. (d.3)	2022	100%	232	235	3
Total com vendas de investimento em 2022			232	235	3
MTR-07 Empreendimentos Ltda. (d.4)	2023	100%	34.119	31.300	(2.819)
Total com vendas de investimento em 2023			34.119	31.300	(2.819)

- (d.1) 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.2) 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
- (d.3) 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.
- (d.4) Em fevereiro de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a CD 06 Desenvolvimentos Imobiliários SPE Ltda., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-07 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$31.300.

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

	<u>31/03/2023</u>
Caixa líquido dos investimentos vendidos	(6)
Recebimento na aquisição de participação	<u>31.300</u>
Total do caixa líquido das aquisições	<u>31.294</u>

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

(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	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	219.494	182.796
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	1.981	1.816	1.981	1.816
Custo de transação (b)	(1.195)	(1.190)	(1.195)	(1.190)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	352	350
	786	626	220.632	183.772
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	28.184	39.489
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	280.000	280.000	280.000	280.000
Custo de transação (b)	(3.980)	(4.259)	(3.980)	(4.259)
Total	276.020	275.741	304.204	315.230
	276.806	276.367	524.836	499.002

- (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 (2022 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 não circulante

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos não circulante dos financiamentos existentes em 31 de março de 2023:

	Controladora	Consolidado	
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção SFH
2024	-	-	28.157
2025	76.000	76.000	13
2026	51.000	51.000	14
2027	153.000	153.000	-
	280.000	280.000	28.184

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)

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

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

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

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

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Cláusulas restritivas (covenants) – Certificados de recebíveis imobiliários - CRI Os certificados de recebíveis Imobiliários possuem cláusulas restritivas (“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 março de 2023 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados a seguir listadas:

(a) I)

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

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

(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*

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos--ContinuaçãoGarantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	737.768	922.126

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo 31 de dezembro de 2022 é como segue:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	276.367	-	499.002	106.528
(+) Liberação	-	280.000	44.224	536.380
(-) Custo de captação	(25)	(5.937)	(25)	(5.937)
(+) Amortização do custo de captação	299	488	299	488
(-) Amortização principal	-	-	(19.907)	(142.943)
(+) Juros incorridos	10.429	20.562	17.514	38.632
(-) Juros pagos	(10.264)	(18.746)	(16.273)	(34.153)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	2	7
	<u>276.806</u>	<u>276.367</u>	<u>524.836</u>	<u>499.002</u>

A Companhia possuía o montante de R\$1.089.062 de financiamento consolidado e contratado em 31 de março de 2023 (R\$766.884 em 31 de dezembro 2022), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de março de 2023 era de R\$497.123 (R\$510.804 em 2022). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	12.133	10.640
PIS, COFINS e ISS	13.269	11.595
Provisão para distrato	(1.623)	(1.049)
Total	23.779	21.186
Circulante	18.773	14.566
Não circulante	5.006	6.620

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 até 31/03/2022
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.211)	(2.895)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.494)	(343)
Provisão para distratos	276	71
Total	(4.429)	(3.167)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuaçãoc) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Receita de vendas	385	24
Receita serviços	999	864
Receita Locação	372	-
Receita financeira	1.789	2.000
Total receita	3.545	2.888
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	2.229	2.278
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	2.229	2.279
CSLL - 9,00%	(201)	(205)
IRPJ - 15,00%	(334)	(342)
Adicional IRPJ - 10,00%	(154)	(149)
Receita de vendas RET	131.334	114.479
IRPJ e CSLL RET	(2.522)	(2.199)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(3.211)	(2.895)
Alíquota efetiva	2%	2%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/03/2023	Particip. do sócio participante 31/12/2022	Controladora		Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	1.890	1.923	1.890	1.923
SCP Brito	2,99%	2,99%	754	687	754	687
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	570	570	570	570
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	13.575	14.131
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	240	388	240	388
SCP - Michigan	0,08%	-	1.000	-	1.000	-
Total			4.454	3.568	18.029	17.699
Circulante			2.397	1.645	5.509	3.421
Não circulante			2.057	1.923	12.520	14.278

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

Ao final de 31 de março de 2023 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2024	2.057	12.520
Total	2.057	12.520

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	70.844	95.644
Antecipações de parcelas - serviços prestados	1.855	2.329
Permuta física de terrenos	218.270	218.741
Total	290.969	316.714
Circulante	169.981	165.840
Não circulante	120.988	150.874

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

	31/03/2023	31/12/2022
2024	33.876	70.436
2025	42.190	39.929
Acima de 2026	44.922	40.509
	120.988	150.874

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

12. Contas correntes de consórcios

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Consórcio Freguesia do Ó	1.737	2.853
Consórcio Perdizes	4.057	6.457
Consórcio Ipiranga	4.620	7.075
Consórcio Vila Mascote	13.244	13.982
Total	23.658	30.367
Circulante	20.412	21.371
Não circulante	3.246	8.996

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	89,84%	89,82%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	67,84%	67,81%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	75,24%	75,20%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	80,19%	80,09%

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

13. Provisõesa) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	6.770	4.326
(+) Adições	1.099	4.105
(-) Pagamentos	(278)	(1.055)
(-) Reversões	(86)	(544)
Provisão para distrato	(66)	(62)
Saldo final	7.439	6.770
Circulante	1.758	2.438
Não circulante	5.681	4.332

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

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

	Controladora			Consolidado	
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	7.613	9.101	80	42	9.223
(+) Adições	190	607	-	-	607
(-) Pagamentos	-	-	-	(17)	(17)
(-) Reversão	-	(23)	-	(11)	(34)
Saldo em 31/03/2023	7.803	9.685	80	14	9.779

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

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

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2022	3.090	675
Saldo em 31/03/2023	2.645	675

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

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

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	2.251.158	2.247.650
Permutas	195.606	237.158
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.446.764	2.484.808
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	1.551.910	1.625.998
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	894.854	858.810
(ii) Receita indenização por distratos	975	3.101
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	24.368	18.087
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.574.902	1.600.225
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(993.759)	(1.049.211)
Encargos financeiros apropriados	(22.720)	(18.555)
(c) Distratos - custos de construção	14.546	10.670
Distratos - encargos financeiros	677	342
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	566.597	540.344
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	64,02%	66,23%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.066.862	1.051.591
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(435.161)	(445.461)
Encargos financeiros apropriados	(4.070)	(3.656)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	631.701	606.130

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

(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 líquidoa) Capital social

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743, representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2023	% 2023	Quantidade de ações 2022	% 2022
Jorge Mitre	3.459.090	3,27%	3.459.090	3,27%
Fabício Mitre	24.534.772	23,19%	24.534.772	23,19%
Mitre Partners Participações S.A.	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	19,91%	21.055.265	19,91%
Ações em Circulação	52.672.754	49,80%	52.672.754	49,80%
	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.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

(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 16 de março de 2022 foi pago o montante de R\$10.661 a título de dividendos propostos em 31 de dezembro de 2021, aprovado em reunião do Conselho de Administração e Assembleia Geral Ordinária 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. 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.

Em reunião do Conselho de Administração de 21 de março de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intermediários, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2022, no valor de R\$9.117, pagos em 04 de abril de 2023.

c) Reservas

i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período de três meses findo em 31 de março de 2023, não houve constituição de reserva, que é constituída ao encerramento de cada exercício (em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresenta saldo de reserva legal no montante de R\$5.230).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

15. Patrimônio líquido--Continuaçãoii) *Reserva estatutária de lucros*

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

iii) *Reserva de capital*

No trimestre, a Companhia estornou reserva que foi construída nos exercícios anteriores para fazer frente ao plano de remuneração baseado no montante líquido de R\$14.200 (R\$6.514 em 31 de dezembro de 2022).

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Receita de imóveis vendidos	209.191	146.157
Reversão (Provisão) para distrato	(16.073)	(3.589)
Ajuste a valor presente	(1.410)	(2.593)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(3.963)	(2.802)
Receita de indenização por distrato	975	735
	188.720	137.908
Receita de intermediação imobiliária	962	583
Receita de locação	372	-
Receita de serviços prestados	789	140
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(192)	(96)
	1.931	627
Receita operacional líquida	190.651	138.535

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de março de 2023 e 2022 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(145.506)	(91.336)
Despesas gerais e administrativas	(3.970)	(18.801)	(7.401)	(22.023)
Despesas comerciais	(155)	(1.572)	(12.800)	(13.193)
	(4.125)	(20.373)	(165.707)	(126.552)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(137.664)	(83.159)
Custo com permutas	-	-	(6.623)	(6.960)
Provisão (reversão) de provisão para garantia de obra	-	-	(1.013)	(626)
Custo com encargos financeiros	-	-	(11.277)	(2.587)
Provisão para distratos	-	-	11.072	2.159
Custo dos serviços vendidos	-	-	(1)	(163)
	-	-	(145.506)	(91.336)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(10.333)	(10.330)	(11.001)	(11.012)
Serviços de terceiros	(3.269)	(2.781)	(4.750)	(3.530)
Remuneração de Administradores	(2.122)	(2.029)	(2.122)	(2.029)
Depreciação e amortização	(1.554)	(1.147)	(1.913)	(1.715)
Administrativas	(892)	(1.186)	(1.815)	(2.409)
Remuneração baseada em ações	14.200	(1.328)	14.200	(1.328)
	(3.970)	(18.801)	(7.401)	(22.023)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(155)	(1.572)	(7.607)	(8.377)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(5.193)	(4.816)
	(155)	(1.572)	(12.800)	(13.193)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Despesas tributárias	-	(51)	-	(54)
Ganho/(perda) com investimento	(2.819)	3.059	(2.819)	3.059
Resultado de SCP's	-	-	(247)	(452)
Provisão para demandas judiciais	(190)	(144)	(556)	(274)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(92)	(30)
Outras (despesas) e receitas	(24)	-	(26)	2
Total	(3.033)	2.864	(3.740)	2.251

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e de 2022 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	2.819	4.189	4.416	5.963
Outras receitas financeiras	-	1	324	1.322
	2.819	4.190	4.740	7.285
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	(4.051)	-	-	(485)
Juros sobre arrendamento mercantil	(79)	(20)	(121)	(44)
Perda estimada na operação de Swap (a)	(1.540)	(9.151)	(1.540)	(9.151)
Despesas bancárias	(126)	(8)	(264)	(113)
Outras despesas financeiras	(112)	(121)	(288)	(403)
	(5.908)	(9.300)	(2.213)	(10.196)
Total	(3.089)	(5.110)	2.527	(2.911)

- (a) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos e renovação por mais 18 meses, ocorreu em 12 de novembro de 2021. O objetivo principal da renovação de referida operação pela Companhia é de manter a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da administração, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de LFTs, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. Os indexadores condicionados às aplicações financeiras são o CDI e a Selic (no caso das LFTs). Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

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

e) Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,25%	9,38%	12,50%	15,63%	18,75%
INCC	4,09%	6,13%	8,17%	10,21%	12,26%
TR	1,01%	1,51%	2,01%	2,51%	3,02%
IGP-M	1,52%	2,27%	3,03%	3,79%	4,55%
Cotação ação - B3	1,72	2,58	3,44	4,30	5,16

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	31/03/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(59.857)	(3.741)	(5.612)	(7.482)	(9.353)	(11.223)
INCC	627.531	25.635	38.452	51.269	64.087	76.904
TR	(247.678)	(2.489)	(3.734)	(4.978)	(6.223)	(7.467)
IGP-M	47.828	725	1.087	1.449	1.811	2.174
Cotação ação - B3	(20.686)	(29.672)	(25.179)	(20.686)	(16.194)	(11.701)
Sem indexador	9.876	-	-	-	-	-
Total	357.014	(9.542)	5.014	19.572	34.128	48.686

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	31/03/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	202.271	193.643	-	-	-	-	8.628
Caixa restrito	3.b	31.931	31.931	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	686.396	-	627.531	-	57.617	-	1.248
Total ativos com riscos financeiros		920.598	225.574	627.531	-	57.617	-	9.876
Empréstimos	8	(524.836)	(276.806)	-	(247.678)	(352)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(20.686)	(8.625)	-	-	-	(12.061)	-
Passivos de arrendamento		(9.437)	-	-	-	(9.437)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(554.959)	(285.431)	-	(247.678)	(9.789)	(12.061)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		365.639	(59.857)	627.531	(247.678)	47.828	(12.061)	9.876

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março de 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

•

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

(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*

	<u>Nível da hierarquia</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
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)	234.202	214.867

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

f) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	524.484	498.652
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	352	350
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(202.271)	(197.833)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(31.931)	(31.476)
Dívida líquida (*)	290.634	269.693
Total do patrimônio líquido	999.396	994.521
Endividamento - %	29,08%	27,12%

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	31/03/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3.a)	-	109.061	109.061	-	90.317	90.317
Caixa restrito (Nota 3.b)	-	31.931	31.931	-	31.476	31.476
Outros ativos	493	-	493	2.470	-	2.470
Fornecedores	679	-	679	1.509	-	1.509
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	276.806	-	276.806	276.367	-	276.367
Contas a pagar (partes relacionadas Nota 6)	193	-	193	208	-	208
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota 10)	4.454	-	4.454	3.568	-	3.568
Outros passivos	27.102	-	27.102	25.601	-	25.601

Consolidado

	31/03/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota 3a)	-	202.271	202.271	-	197.833	197.833
Caixa restrito (Nota 3b)	-	31.931	31.931	-	31.476	31.476
Aplicações financeiras (Nota 3c)	-	-	-	-	-	-
Contas a receber (Nota 4)	686.396	-	686.396	623.068	-	623.068
Outros ativos	5.324	-	5.324	16.175	-	16.175
Fornecedores	35.966	-	35.966	51.125	-	51.125
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	524.836	-	524.836	499.002	-	499.002
Conta corrente de consórcio (Nota 12)	23.658	-	23.658	30.367	-	30.367
Outros débitos com terceiros (Nota10)	18.029	-	18.029	17.699	-	17.699
Outros passivos	42.151	-	42.151	47.549	-	47.549

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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

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

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 31 de março de 2023	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	35.996	-	-	35.996
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	220.632	28.184	276.020	524.836
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	5.509	12.520	-	18.029
Passivos de arrendamento	2.562	6.875	-	9.437
	264.699	47.579	276.020	588.298

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 8)	183.772	39.489	275.741	499.002
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	3.421	14.278	-	17.699
Passivos de arrendamento	2.532	7.501	-	10.033
	240.850	61.268	275.741	577.859

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de março de 2023, referidos compromissos totalizam R\$ 432.779 (R\$420.805 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$251.939 em dinheiro e R\$180.840 em permuta (respectivamente R\$233.229 e R\$187.576 em 31 de dezembro de 2022).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso em 31 de março de 2023 são de R\$1.232.802 para o período de 1º. de março até 31 de dezembro de 2023, R\$477.895 para 2024, R\$308.881 para 2025, R\$64.156 para 2026 e R\$53 para 2027 (em 31 de dezembro de 2022 R\$540.671 para 2023, R\$431.948 para 2024, R\$197.391 para 2025 e R\$15.476 para 2026).

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de março de 2023 a Mitre possuía R\$9.437 em compromissos com arrendamentos (R\$10.033 em 31 de dezembro de 2022), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro (prejuízo) por ação

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

22. Lucro por ação--Continuação

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 (prejuízo) básico e diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro diluído levando em consideração a orientação do pronunciamento técnico CPC 41, que determina que as opções de ações de empregados baseadas no desempenho devem ser tratadas como ações emissíveis sob condição porque a sua emissão está sujeita à satisfação das condições especificadas, além do decorrer do tempo e prevê que, se as condições não forem satisfeitas, o número de ações emissíveis sob condição (contingentes) incluídas no cálculo do resultado diluído por ação deve basear-se no número de ações que seriam emissíveis se o fim do período fosse o final do período de contingência. Com base em tais análises, a Companhia concluiu que para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 as opções de empregados não apresentam efeitos diluidores, uma vez que até essa data as obrigações de desempenho atreladas ao final do período de contingência não foram satisfeitas.

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

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2023 a 31/03/2023	01/01/2022 a 31/03/2022
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do período	18.862	7.406
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820
Lucro básico por ação (*)	0,17831	0,07002

(*) Valores expressos em reais.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2023, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

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

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre abril/2023 e março/2024.

24. Benefícios a empregadosPlano de opções de ações

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

Como instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, o objetivo do Plano é permitir o recebimento de Ações pelos Participantes outorgados pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, como resultado das Opções outorgadas nos termos deste Plano, com vistas a: (i) atrair, compensar, reter e incentivar os Participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

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.

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

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

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

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

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

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

	<u>Substituição do plano</u>
Data da substituição	06/09/2022
Volatilidade do preço de ação	60,07%
Taxa de juros livre de risco	11,69%
“Vesting period” (anos)	3,32
Número de ações outorgadas	6.614.450

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga 1,01

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

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo Inicial	5.919.463	6.614.450
1º Outorga	-	-
2º Outorga	-	408.356
Outorgas canceladas (*)	(285.000)	(342.720)
Outorgas substituídas	-	(760.623)
Saldo final	<u>5.634.463</u>	<u>5.919.463</u>

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

Despesa do período

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2023

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

25. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Investimento por aquisição de controle		
Imóveis a comercializar	54.677	17.663
Adiantamentos	-	137
outros ativos	5	-
Fornecedores	6	(30)
Adiantamento de cliente (dação)	(18.900)	(9.097)
Credores compromissados	(1.537)	-
Tributos a recolher	(126)	(1)
Débito entre consorciadas	-	(4.155)
Provisão para contingência	-	(1)
	34.125	22.710
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e financiamentos	-	11
Contas a receber de clientes	-	(11)
	-	-

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

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

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-SP246234/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 11 de maio de 2023

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o Período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 11 de maio de 2023

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente