



MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E
EXTRAORDINÁRIA**

A SER REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

Horário: 09:00hrs

30 de março de 2022

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.300.547.144 | Código CVM 24902

SUMÁRIO

1. ANÁLISE DAS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	3
2. ANÁLISE DA MATÉRIA A SER DELIBERADA EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA.....	6
3. PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA	8
4. CONCLUSÃO	10
ANEXO I COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	11
ANEXO II DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO.....	45
ANEXO III REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES	49

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.300.547.144 | Código CVM 24902

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA A SER REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

Senhores Acionistas,

A Administração da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.300.547.144, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 07.882.930/0001-65, e registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como companhia aberta categoria “A” sob o código 24902 (“Companhia”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), e da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada (“ICVM 481/09”), vem apresentar a V. Sas. a presente Proposta da Administração da Companhia (“Proposta”) a ser submetida à deliberação da assembleia geral ordinária e extraordinária da Companhia (“Assembleia” ou “AGOE”), a ser realizada, em primeira convocação, em 29 de abril de 2022, às 09:00hrs. A Assembleia será realizada **de modo exclusivamente digital**, por meio da plataforma eletrônica *Microsoft Teams*, conforme prerrogativa prevista no artigo 124, §2-A, da Lei das S.A. e disciplinada na ICVM 481/09, conforme alterada pela Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020 (“ICVM 622”), para discutir e deliberar sobre a ordem do dia descrita abaixo, conforme Edital de Convocação disponibilizado no website da Companhia (<http://ri.mitre.com.br>), no website da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (<https://www.b3.com.br>) e da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) (<https://www.gov.br/cvm>) em 30 de março de 2022, a ser publicado no jornal O Dia, nas edições dos dias 30, 31 de março de 2022 e 1º de abril de 2022.

Os acionistas, ou seus procuradores devidamente constituídos, poderão participar da Assembleia por meio do sistema eletrônico de participação e votação a distância a ser disponibilizado pela Companhia ou, alternativamente, por meio de Boletim de Voto a Distância, nos termos da legislação vigente, sempre visando a assegurar a plena participação dos acionistas na Assembleia.

Para a instalação, em primeira convocação, da Assembleia, será necessária a presença de acionistas que representem, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social com direito a voto, nos termos do artigo 125 da Lei das S.A. e em conformidade com o disposto no artigo 8º, parágrafo 3º do estatuto social da Companhia.

Caso o quórum para a instalação da Assembleia não seja atingido, a Companhia publicará novo edital de convocação, a ser publicado com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, nos termos do art. 124, §1º, II, da Lei das S.A., anunciando a nova data para a realização da Assembleia em segunda convocação, podendo a Assembleia em questão ser instalada com a presença de qualquer número de acionistas nos termos da legislação aplicável, para então deliberar sobre a respectiva ordem do dia proposta para a Assembleia convocada, nos termos aqui apresentados.

1. ANÁLISE DAS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

O objetivo desta seção é analisar as matérias a serem submetidas à apreciação de V.Sas. em sede de assembleia geral ordinária da Companhia (“AGO”), permitindo, assim, a formação de convicção e a tomada de decisão adequadas por parte dos senhores acionistas.

1.1. Apreciar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes

A Administração da Companhia submete à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras e as correspondentes notas explicativas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas de acordo com a Lei das S.A., com os pronunciamentos contábeis do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela CVM e pelas demais normas da CVM, e devidamente auditadas por auditor independente registrado junto à CVM, bem como, por meio do relatório da Administração, as contas dos administradores referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas foram colocadas à disposição dos senhores acionistas acompanhadas dos seguintes documentos e informações: (a) relatório dos administradores sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo; (b) relatório anual do auditor independente; (c) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; e (d) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras.

O **Anexo I** à presente Proposta contém, em linha com a Seção 10 do Formulário de Referência, os comentários dos diretores sobre a situação financeira da Companhia, em atendimento à legislação aplicável.

Tendo em vista que o Conselho Fiscal da Companhia não está instalado, bem como não estava instalado no exercício fiscal anterior (2021), não há que se falar em parecer do conselho fiscal. Já o parecer favorável do Comitê de Auditoria (não estatutário) da Companhia relativo às Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, em atendimento ao disposto no artigo 9º, parágrafo único, inciso III, da ICVM nº 481/2009, foi disponibilizado em 30 de março de 2021 no Sistema Empresas.Net (www.cvm.gov.br) e no site de relações com investidores da Companhia (www.ri.mitreality.com.br).

Desta forma, com base nos documentos e informações disponibilizados, a administração propõe à Assembleia a aprovação integral das contas dos administradores e das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes.

1.2. Deliberar sobre a proposta da Administração para a destinação do resultado relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021

No exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apurou lucro no valor de R\$24.321.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e um mil reais).

A administração propõe a aprovação da destinação do lucro líquido do exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$24.321.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e um mil reais), da seguinte forma:

- (a) Reserva Legal: R\$1.216.000,00 (um milhão, duzentos e dezesseis mil reais) seja destinado para a reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A. e do artigo 31, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia;
- (b) Dividendo Mínimo Obrigatório: R\$5.776.000,00 (cinco milhões setecentos e setenta e seis mil reais); e
- (c) Dividendos adicionais: R\$17.329.000,00 (dezessete milhões, trezentos e vinte e nove

mil reais.

A administração ressalta que, do montante total de R\$23.105.000,00 (vinte e três milhões, cento e cinco mil reais) destinados ao pagamento de dividendos:

- (a) R\$ 12.444.000,00 (doze milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil reais) foram declarados, a título de dividendos intercalares, em reunião do Conselho de Administração realizada em 09 de novembro de 2021 e pagos aos acionistas da Companhia em 25 de novembro de 2021, sendo, inclusive, imputados ao dividendo mínimo obrigatório; e
- (b) R\$ 10.661.000,00 (dez milhões seiscentos e sessenta e um mil reais) foram declarados, a título de dividendos intercalares, em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de fevereiro de 2022 e foram pagos aos acionistas da Companhia em 16 de março de 2022.

A proposta detalhada de destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, contendo as informações indicadas no Anexo 9-1-II da ICVM 481/09, inclusive o valor dos dividendos por ação, encontra-se no **Anexo II** desta Proposta.

1.3. Instalação do Conselho Fiscal

Apesar de não constar na ordem do dia da Assembleia, a regulamentação aplicável faculta aos acionistas titulares de mais de 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia a solicitar a instalação do conselho fiscal.

Até presente data, a administração da Companhia não recebeu pedido formal de instalação do conselho fiscal e recomenda o voto pela não solicitação da instalação desse órgão, por entender que o Comitê de Auditoria da Companhia, que tem como missão supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes, já desempenha adequadamente funções de fiscalização sobre práticas e atos de gestão da Companhia, dispensando a instalação do conselho fiscal, o que resultaria em aumento de custos sem clara contrapartida de benefícios diretos à Companhia.

Nota-se que compete ao Comitê de Auditoria: (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; (b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; (c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; (d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a "Política de Gerenciamento Risco da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A."; (e) avaliar, monitorar, e recomendar à Administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; (f) avaliar a observância, pela Diretoria da Companhia, das recomendações feitas pelas auditorias independentes e interna, bem como se pronunciar junto ao Conselho de Administração quanto a eventuais conflitos entre a auditoria interna, a externa e/ou a Diretoria da Companhia; (g) receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, através de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação, a serem estabelecidos pelo Comitê; e (h) acompanhar a matriz de riscos da Companhia.

Sem prejuízo, em atendimento à exigência legal, o Boletim de Voto a Distância contém a seguinte pergunta simples:

Questão Simples

Deseja solicitar a instalação do Conselho Fiscal, nos termos do art. 161 da Lei nº 6.404, de 1976 e da Instrução CVM nº 324/2000?

[] Sim [] Não [] Abster-se

Nesse contexto, a administração da Companhia informa que, até o momento, não houve solicitação formal de inclusão de candidatos ao Conselho Fiscal no Boletim de Voto a Distância, conforme permitido nos termos da ICVM 481/19.

Dessa forma, os acionistas que optarem pelo voto a distância não terão condição de conhecer os nomes, currículos e outras informações relevantes de eventuais candidatos que venham a ser indicados posteriormente, até mesmo na própria Assembleia, bem como participar da eleição, caso acionistas titulares de mais de 2% (dois por cento) do total do capital social da Companhia solicitem a instalação do conselho fiscal.

Assim, para evitar o risco de que os acionistas que optarem pelo voto a distância inadvertidamente contribuam para a eleição de candidatos (i) indicados e apoiados por acionistas detentores de percentual ínfimo ou minimamente representativo do capital; e/ou (ii) cujos nomes e currículos e outras informações relevantes para uma decisão informada não tenham sido divulgados quando do preenchimento do Boletim de Voto a Distância, a administração da Companhia sugere que os acionistas que optarem pelo voto a distância votem "abster-se" na resposta à pergunta simples constante do Boletim de Voto a Distância sobre a instalação do conselho fiscal.

2. ANÁLISE DA MATÉRIA A SER DELIBERADA EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

O objetivo desta seção é analisar a matéria a ser submetida à apreciação de V.Sas. em sede de assembleia geral extraordinária da Companhia ("AGE"), permitindo, assim, a formação de convicção e a tomada de decisão adequada por parte dos senhores acionistas.

2.1. Fixar a remuneração global anual dos administradores para o exercício social de 2022

De acordo com o artigo 152 da Lei das S.A., a assembleia deve fixar o montante global ou individual da remuneração dos administradores, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado.

Para o período entre janeiro e dezembro de 2022, a Companhia propõe o montante global de até R\$ 14.673.120,00 (quatorze milhões, seiscentos e setenta e três mil, cento e vinte reais) para a remuneração dos administradores, incluindo, sem limitação, em tal valor global os montantes a serem reconhecidos no resultado da Companhia em decorrência do plano de remuneração baseado em ações da Companhia.

(A) Valor global da remuneração dos administradores

Em cumprimento ao disposto no artigo 21, alínea "f", do estatuto social da Companhia, caberá ao conselho de administração deliberar sobre a distribuição da remuneração individualmente entre os membros do conselho de administração, os diretores e os membros do conselho fiscal (caso instalado).

Sujeito à deliberação pelo Conselho de Administração, a administração estima a atribuição do montante global de até R\$ 2.624.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e quatro mil reais) para os membros do conselho de administração, e de até R\$ 12.049.120,00 (doze milhões, quarenta e nove mil, cento e vinte reais) para os membros da diretoria, incluindo nesse total os montantes a serem arcados pela Companhia em decorrência dos planos de remuneração baseado em ações da Companhia. Vale dizer, os valores acima não incluem eventual remuneração ao conselho fiscal da Companhia, já que o órgão não está instalado.

(B) Valores a serem destinados por órgão da administração

A tabela a seguir apresenta a estimativa de divisão da remuneração global entre os órgãos da administração da Companhia. Ressalta-se que, nos termos do estatuto social da Companhia, a competência para a distribuição da remuneração global é do conselho de administração. Desse modo, o conselho de administração poderá alocar a remuneração entre os órgãos de maneira diferente da prevista nesta Proposta.

#	Conselho de Administração	Diretoria	Total
Remuneração Variável (máxima)	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 2.000.000 (dois milhões de reais)	R\$ 2.000.000 (dois milhões de reais)
Encargos sobre remuneração variável	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 0,00 (zero reais)
Remuneração Fixa (máxima)	R\$ 2.624.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e quatro mil reais)	R\$ 5.049.120,00 (cinco milhões, quarenta e nove mil, cento e vinte reais)	R\$ 7.673.120,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e três mil, cento e vinte reais)
Encargos sobre remuneração fixa	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 0,00 (zero reais)
Salário ou pró-labore	R\$ 2.624.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e quatro mil reais)	R\$ 4.320.000,00 (quatro milhões e trezentos e vinte mil reais)	R\$ 6.944.000,00 (seis milhões, novecentos e quarenta e quatro mil reais)
Benefícios Diretos e Indiretos	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 729.120,00 (setecentos e vinte nove mil, cento e vinte reais)	R\$ 729.120,00 (setecentos e vinte nove mil, cento e vinte reais)
Baseada em ações	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Pós Emprego	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 0,00 (zero reais)	R\$ 0,00 (zero reais)
Total	R\$ 2.624.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e quatro mil reais)	R\$ 12.049.120,00 (doze milhões, quarenta e nove mil, cento e vinte reais)	R\$ 14.673.120,00 (quatorze milhões, seiscentos e setenta e três mil, cento e vinte reais)

(C) Comparação da remuneração ora proposta com a remuneração do exercício anterior

O quadro a seguir apresenta as diferenças entre a proposta de remuneração deste exercício e a proposta de remuneração do exercício anterior.

Órgão	Valores 2022 Propostos	Valores 2021 Propostos	Razão
Diretoria	R\$ 12.049.120,00 (doze milhões, quarenta e nove mil, cento e vinte reais)	R\$ 13.441.760,00 (treze milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta reais)	0,90
Conselho de Administração	R\$ 2.624.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e quatro mil reais)	R\$ 3.081.312,00 (três milhões, oitenta e um mil, trezentos e doze reais)	0,85

(D) Comparação entre os valores propostos no exercício social anterior e os valores realizados

O quadro abaixo apresenta as diferenças entre a proposta de remuneração global do exercício anterior e os valores efetivamente realizados de referida proposta.

Órgão	Valores 2021 Proposto	Valores 2021 Realizado	Razão
Diretoria	R\$13.441.760,00 (treze milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, setecentos e sessenta reais)	R\$8.500.345,01 (oito milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil reais e um centavo)	1,58

Órgão	Valores 2021 Proposto	Valores 2021 Realizado	Razão
Conselho de Administração	R\$ 3.081.312,00 (três milhões, oitenta e um mil, trezentos e doze reais)	R\$ 2.320.000,00 (dois milhões, trezentos e vinte mil reais)	1,33

(E) Informações adicionais sobre remuneração

As informações sobre a remuneração global dos administradores na forma do item 13 do formulário de referência, conforme previsto na ICVM 481/09, constam do **Anexo III** à presente Proposta.

3. PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

Conforme amplamente divulgado na mídia, e considerando as recentes atualizações sobre os casos de COVID-19 (Coronavírus) no Brasil e ao redor do mundo, a Companhia reitera a extrema relevância e recomenda que seja dada preferência ao uso do Boletim de Voto a Distância para fins de participação dos acionistas na Assembleia.

Além disso, a Companhia disponibilizará sistema eletrônico de participação e votação a distância que também permitirá que os acionistas participem da Assembleia, conforme detalhado abaixo.

3.1. Plataforma Digital e Depósito Prévio de Documentos

A Assembleia será realizada **de modo exclusivamente digital**, por meio da plataforma digital *Microsoft Teams*. A Companhia esclarece que não será mantida qualquer estrutura na sede social para atendimento presencial de acionistas que desejarem participar das Assembleias.

Na forma do artigo 5º, parágrafo 3º, da ICVM 481, conforme alterada pela Instrução CVM nº 622, considerando a necessidade de adoção de medidas de segurança para participação remota, o acionista que desejar participar da Assembleia deverá, impreterivelmente, entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Companhia por meio do endereço de e-mail ri@mitrerealty.com.br, com antecedência mínima de 2 (dois) dias em relação à data de realização da Assembleia **(ou seja, até o final do dia 27 de abril de 2022)**, para fins de (a) realizar o depósito prévio de toda a documentação necessária para participação e representação na Assembleia, conforme descrito no Edital de Convocação; e (b) especificar o nome e documento de identificação da pessoa natural que atenderá remotamente à Assembleia. Para fins de esclarecimento, acionistas que não apresentem a documentação de identificação até o dia 27 de abril de 2022, nos termos aqui previstos, não poderão participar da Assembleia.

A Companhia, excepcionalmente, dispensará a exigência de formalidades de reconhecimento de firmas, autenticação, notariação, consularização e tradução juramentada (bastando tradução livre) de documentos, bem como a entrega de vias físicas de referidos documentos. Contudo, a Companhia solicita aos acionistas que os documentos contêmham, sempre que possível e conforme o caso, autenticação digital da assinatura do acionista ou do seu representante legal. Em todo caso, os acionistas são responsáveis pela veracidade dos documentos enviados à Companhia.

3.2. Credenciamento e Participação dos Acionistas

Após envio da documentação de representação necessária, os acionistas da Companhia receberão convite com as credenciais de acesso e instruções para sua identificação e uso da plataforma digital *Microsoft Teams*. Visando a segurança da Assembleia, o acesso à plataforma digital será restrito aos acionistas da Companhia que se credenciarem previamente à participação.

Os convites individuais com credenciais de acesso e instruções aplicáveis para participação na Assembleia serão remetidos aos e-mails que enviarem a solicitação de participação na forma referida no item 3.1 acima (sendo remetido apenas um convite individual por acionista). Somente serão admitidos, por meio dos convites individuais, os acionistas previamente credenciados ou seus

representantes legais, nos termos da Lei das S.A. e regulamentação aplicável.

Para otimizar o processo e conferir celeridade ao andamento das Assembleias, solicitamos que, caso o acionista não receba o referido convite individual para participação na respectiva Assembleia até às 17:00hrs do dia 28 de abril de 2022, referido acionista entre em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Companhia pelo telefone +55 (11) 4810-0582, para que seja prestado o suporte adequado. A Companhia disponibilizará suporte para acesso à plataforma digital através do referido telefone até 2 horas de antecedência em relação ao horário de início da Assembleia.

Os acionistas que participarem da Assembleia poderão, de acordo com o parágrafo 2º do artigo 21-C da ICVM 481: (i) simplesmente participar da Assembleia, sem votar, tenha ou não enviado Boletim de Voto a Distância; ou (ii) participar e votar na Assembleia. Caso o acionista já tenha enviado o Boletim de Voto a Distância, mas, ainda assim, queira votar na Assembleia, todas as instruções de voto enviadas anteriormente pelo referido acionista, por meio de boletim de voto a distância, serão desconsideradas, observando-se para tanto sua identificação no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

Ressalta-se que tanto os acionistas que optarem por votar por meio do Boletim de Voto a Distância quanto os acionistas que optarem por participar da Assembleia através da plataforma digital *Microsoft Teams* serão considerados presentes na Assembleia e assinantes da respectiva ata e livro de presença, na forma do Art. 21-V da ICVM 481.

3.3. Recomendações Gerais

A Assembleia será integralmente gravada, de modo a garantir o registro de presença dos acionistas e dos respectivos votos e declarações proferidas durante o conclave. A Companhia assegurará também a possibilidade de manifestação e de acesso simultâneo a documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido disponibilizados anteriormente e a possibilidade de comunicação entre acionistas.

Será solicitado que o acionista ou seu bastante procurador previamente cadastrado apresente, por meio da câmera de vídeo, o documento de identificação previamente enviado para registro na Assembleia, e mostre seu rosto pela câmera do dispositivo digital.

A Companhia recomenda que os acionistas se familiarizem previamente com o uso da plataforma digital e garantam a compatibilidade de seus respectivos dispositivos eletrônicos com a utilização desta (por vídeo e áudio). Adicionalmente, a Companhia solicita que os acionistas acessem a plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência em relação ao horário previsto para o início da Assembleia, a fim de permitir a validação do seu acesso.

Por fim, a Companhia esclarece que não se responsabilizará por quaisquer problemas operacionais ou de conexão que o acionista venha a enfrentar, bem como por quaisquer outras eventuais questões alheias ao controle da Companhia que venham a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista na Assembleia por meio da plataforma digital.

A Companhia manterá os seus acionistas e o mercado em geral informados sobre qualquer atualização relativa ao assunto ora informado, nos termos da regulamentação aplicável. Mais informações poderão ser obtidas junto ao Departamento de Relações com Investidores da Companhia por meio do e-mail ri@mitrerealty.com.br.

4. CONCLUSÃO

Pelos motivos acima, a administração da Companhia submete a presente Proposta à apreciação dos senhores acionistas reunidos em AGOE da Companhia, recomendando a **integral aprovação de todos os seus itens.**

São Paulo/SP, 30 de março de 2022.

Jorge Mitre
Presidente do Conselho de Administração

ANEXO I
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

**(SEÇÃO 10 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA –
ARTIGO 9º, III, DA ICVM 481)**

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e suas respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/ CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Conseqüentemente, as informações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2).

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elabora estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos).

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas referentes aos exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita operacional líquida para os períodos/exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos períodos e exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

Eventuais impactos nas condições financeiras e patrimoniais correntes da Companhia em decorrência do surto da COVID-19 são apresentados adiante, conforme aplicável.

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

A administração da Companhia entende que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Os Diretores apresentam abaixo informações sobre o Patrimônio Líquido e Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Dívida Líquida e Índice de Liquidez da Companhia em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019:

Em milhares de reais, exceto índices	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Patrimônio Líquido	994.933	1.007.434	63.325
Dívida bruta ^{1, 5}	106.528	45.428	121.967
Dívida líquida ^{2,5}	(172.196)	(741.549)	81.651
Índice de dívida líquida ^{3,5}	(0,17)	(0,74)	1,29
Índice de Liquidez geral ⁴	2,69	4,21	1,19

¹ A dívida bruta corresponde aos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A dívida bruta não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards - "IFRS"*), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("*IASB*"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da Dívida Bruta com as Demonstrações Financeiras consolidadas e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

² A Dívida Líquida corresponde a Dívida Bruta (empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento, (circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante), Títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) e aplicações financeiras. A dívida líquida não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards - "IFRS"*), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("*IASB*"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da com as Demonstrações Financeiras consolidadas e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

³ Índice de dívida líquida corresponde a dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido.

⁴ Índice de liquidez geral é a razão entre ativo total e passivo total.

⁵ Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras de 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2). Desta forma, em 31 de dezembro de 2019 a Dívida Bruta e Dívida Líquida foram impactadas pela adoção do IFRS16/CPC 06(R2). Em 2020, as Operações de Arrendamento Mercantil foram realocadas para a rubrica exclusiva de passivo de arrendamento, não tendo mais impacto na Dívida Bruta e Dívida Líquida.

Os Diretores da Companhia informam que, no exercício social findo de 31 de dezembro de 2021, o EBITDA ajustado totalizou R\$52,5 milhões um aumento de R\$8,0 milhões comparado ao EBITDA ajustado de R\$44,5 milhões no exercício social findo de 31 de dezembro de 2020. O Lucro Líquido no exercício social findo de 31 de dezembro de 2021, totalizou R\$27,4 milhões, uma redução de R\$21,7 milhões comparado ao Lucro Líquido de R\$49,1 milhões no exercício social findo de 31 de dezembro de 2020. A margem EBITDA Ajustado e a Margem Líquida no exercício social findo de 31 de dezembro de 2021 foi de 9,2% (10,8% em 2020) e 4,8% (11,9% em 2020), respectivamente.

Os Diretores da Companhia informam que, no exercício social findo de 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou uma dívida bruta (soma dos empréstimos, financiamentos (circulante e não circulante)) de R\$106,5 milhões. Os Diretores informam, ainda, que a dívida líquida (total da dívida bruta menos caixa e equivalente de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante), Títulos e Valores mobiliários (circulante) e aplicações financeiras) foi de R\$(172,2) milhões e o índice da dívida (total da dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido) atingiu (0,17).

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresentou ROAE de 2,7%, em comparação a um ROAE de 9,2% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. A redução de ROAE apresentado em 2021 em comparação a 2020 se deve ao aumento significativo do patrimônio líquido decorrente da entrada de recursos pelo recente IPO da Companhia, em 2020, e pela operação de Total Return Equity Swap (TRS), que impactou negativamente o lucro líquido.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresentou Índice de Liquidez Geral (total do ativo dividido pelo total do passivo) de 2,69, em comparação com um Índice de Liquidez de 4,21 em 31 de dezembro de 2020. Esse nível de liquidez reafirma a capacidade da Companhia em honrar suas obrigações uma vez que seus ativos superam significativamente seus passivos com destaque para um alto saldo de caixa, equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras e recentes aquisições de terrenos.

A Companhia apresentou uma margem bruta de 34,1% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, contra 34,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. A manutenção de margem bruta, mesmo com a revisão dos orçamentos, reflete a assertividade e diferenciação dos produtos da Companhia, além da sistemática alta de preços que a Companhia conseguiu praticar, principalmente, nos lançamentos do ano.

(b) Estrutura de Capital

A administração da Companhia acredita que a atual estrutura de capital da Companhia apresenta uma proporção equilibrada entre capital próprio e de terceiros, condizente, em sua visão, com suas atividades e estratégia, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	590.157	313.757	332.710
Capital próprio (patrimônio líquido)	994.933	1.007.434	63.281
Capital total (terceiros + próprio)	1.585.090	1.321.191	395.991
Parcela de capital de terceiros	37,23%	23,75%	84,0%
Parcela de capital próprio	62,76%	76,25%	16,0%

Não há hipótese de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A administração entende que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. Os índices de liquidez corrente da Companhia evoluíram conforme tabela abaixo e demonstram a capacidade de pagamento de suas obrigações perante parceiros e instituições financeiras.

Descrição	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Ativo Circulante	1.214.894	1.083.022	302.091
Passivo Circulante	371.544	212.583	223.219
Liquidez Corrente	3,27	5,09	1,35

Disponibilidade de Caixa

A Companhia apresentou uma disponibilidade de caixa (caixa e equivalente de caixa, caixa restrito circulante e não circulante e aplicações financeiras) de R\$279 milhões em 31 de dezembro de 2021, contra R\$787 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$40,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. A diminuição do caixa entre os anos de 2021 e 2020 se deve, majoritariamente a pagamentos de aquisição de terrenos, totalizando o montante de R\$374 milhões. Já o aumento do caixa entre os anos de 2020 e 2019 se deve ao recente IPO realizado pela Companhia e recebíveis provenientes do lançamento de 8 empreendimentos e repasse de dois empreendimentos em repasse (Maxmitre e Haus Vila Mariana).

Endividamento

A Companhia apresentou uma dívida líquida de R\$ (172,196) milhões em 31 de dezembro de 2021, contra R\$ (741,5) milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$81,7 milhões em 31 de dezembro de 2019.

A diminuição de R\$569,3 da dívida líquida de 31 de dezembro de 2021 comparado com 31 de dezembro de 2020 está principalmente relacionado a liberação dos financiamentos à produção dos empreendimentos lançados em 2019 e 2020, o que contribui com o aumento do endividamento, e desembolso de caixa para aquisição de terrenos. Nesta data não dispúnhamos de nenhum contrato de financiamento vencido cuja quitação não tenha sido realizada integralmente no prazo. Caso a Companhia necessite de recursos adicionais, acreditamos que o seu relacionamento com instituições financeiras de primeira linha permite o acesso a linhas de créditos adicionais.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

A administração da Companhia informa que as principais fontes de financiamento foram: (i) fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; e (ii) endividamento bancário de curto e longo prazos. Esses financiamentos são utilizados pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (a) operação de negócios; (b) desembolso de capital; e (c) exigências de pagamento de seu endividamento.

A administração da Companhia acredita que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, referente aos três últimos exercícios sociais e no período corrente, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento da Companhia. Do endividamento em 31 de dezembro de 2021, 100,0% referem-se a financiamentos à produção contraídos pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs) para desenvolvimento dos projetos.

As dívidas relacionadas ao desenvolvimento dos projetos estão garantidas pelos recebíveis dos projetos. Nesse sentido, no período findo em 31 de dezembro de 2021, o índice de cobertura, representado pelo contas a receber de curto e longo prazo sobre a dívida bruta está em 4,42, o que demonstra a boa capacidade de pagamento da Companhia.

Para a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos, em grande parte dos casos, a Companhia não financia seus clientes após a conclusão de suas obras, realizando o repasse para as instituições financeiras.

Atualmente a Companhia não possui fontes de financiamento para investimentos em ativos não-circulantes.

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando dessa forma captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo.

A administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Descrição (em milhares de reais)	Indexadores	Vencimento	Exercício social encerrado em 31 de dezembro		
			2021	2020	2019
Capital de Giro e Crédito Direto ao Consumidor	8,05% a 13,35% a.a	março/20 até dezembro/2021	-	4.469	13.292
Custos de Transação	-	-	-	-	(815)
Financiamento à produção – SFH*	TR+8,00% a 9,70% a.a CDI+3,50% a.a Poupança+ 3,6% a.a	abril/20 até julho/2024	89.611	21.855	91.582
Coobrigação	-	-	343	300	615
Total Circulante			89.954	26.624	104.674
Capital de Giro e Crédito Direto ao Consumidor	8,05% a 13,35% a.a	março/20 até dezembro/2021	-	-	7.249
Financiamento à produção - SFH	TR+8,00% a 9,70% a.a CDI+3,50% a.a Poupança+ 3,6% a.a	abril/20 até julho/2024	16.574	18.804	10.044
Total Não Circulante			16.574	18.804	17.293
Total			106.528	45.428	121.967

Em 14 de novembro de 2014, a Companhia celebrou e, em 2 de janeiro de 2017, aditou o “*Contrato Particular de Mútuo*” com o Sr. João Dias dos Santos, no âmbito do Termo de Compromisso de Investimento, celebrado entre as mesmas partes, em 30 de julho de 2014, o qual foi posteriormente aditado em 26 de janeiro de 2015 no valor de R\$2.721.226,38. A taxa de juros mensal é de 0,5%, com vencimento em 10 de junho de 2021. O principal é pago mensalmente e o Saldo Devedor e a quitação ocorreu antecipadamente em março de 2020.

Em 26 de novembro de 2015, a Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*” nº 000783066-1 no valor de R\$34,65 milhões. A taxa de juros é de 10,03% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. A mesma foi quitada em junho de 2020 com os recursos oriundos do repasse dos clientes.

Em 1 de dezembro de 2017, a Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itaú S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças*" nº 1016082290 no valor de R\$34,80 milhões. A taxa de juros é de 10,50% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O vencimento era em 01 de janeiro de 2022, porém, em novembro de 2020 a dívida foi quitada com os recursos oriundos do repasse dos clientes.

Em 28 de maio de 2018, a Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*" nº 90001252 no valor de R\$26,40 milhões. A taxa de juros é de 9,70% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O saldo devedor em 31 de dezembro de 2020 era de R\$21,7 milhões. O vencimento é em 28 de novembro de 2021.

Em 14 de julho de 2017, a Companhia emitiu junto ao Banco ABC Brasil S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 4556217 no valor de R\$3,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragruppo DI – CETIP, acrescidos de 5,5357% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 30 de março de 2020, data na qual foi realizada a quitação.

Em 11 de outubro de 2017, a Companhia emitiu junto ao Banco ABC Brasil S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 4663017 no valor de R\$2,40 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragruppo DI – CETIP, acrescidos de 5,5357% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 30 de março de 2020, data na qual foi realizada a quitação.

Em 18 de maio de 2018, a Companhia emitiu junto ao Banco PINE S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário - MÚTUO*" nº 0131/18 no valor de R\$6,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 13,3537% ao ano com vencimento em 18 de junho de 2021. O principal é pago semestralmente e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2020 era de R\$1,0 milhão.

Em 20 de dezembro de 2018, a Companhia emitiu junto ao Banco Safra S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário - MÚTUO*" nº 007530574 no valor de R\$5,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragruppo DI – CETIP, acrescidos de 4,781703% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 06 de dezembro de 2021. O principal é pago trimestralmente e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$0,4 milhões.

Em 9 de maio de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 3410241 no valor de R\$1,0 milhão. A taxa de juros anual da CCBV é de 13,20% ao ano com vencimento em 08 de maio de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2019 era de R\$1,0 milhão. Seguindo a linha, em 06 de agosto de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 5882639 no valor de R\$1,1 milhão. A taxa de juros anual da CCBV é de 13,20% ao ano com vencimento em 06 de setembro de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2020 era de R\$1,1 milhões.

Em 28 de junho de 2019, a Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu uma CCB junto ao Banco BTG Pactual S.A., por meio da "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 144/19, no valor de R\$65 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragruppo DI – CETIP, acrescidos de 3,50% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 23 de dezembro de 2020. O valor liberado foi utilizado para quitação do Financiamento SFH que a controlada mantinha com o Banco Santander (Brasil) S.A. e também para compra da participação do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES vinculados a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. no Consórcio existente entre as partes. O principal é amortizado conforme recebimento do projeto, via mecanismo de *cashsweep*, o valor restante é pago em parcelas mensais a partir de janeiro de 2020. Em abril de 2020 a dívida foi integralmente quitada com os recursos oriundos dos

recebíveis do projeto.

Em 11 de junho de 2019, a Mitre Tapari Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Safra S.A. o "*Instrumento particular de mútuo a empresário para construção, com pacto adjeto de primeira hipoteca, cessão fiduciária, fiança e outra avenças*" nº 000.392-1 no valor de R\$36,8 milhões. A taxa de juros é de 9,0% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2020 haviam sido liberados R\$ 18,8 milhões, restando um saldo a liberar de R\$ 18 ao longo do exercício de 2021. O vencimento do contrato é em 04 de novembro de 2022.

Em 23 de agosto de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 6313216 no valor de R\$0,32 milhão. A taxa de juros anual da CCBV é de 13,20% ao ano com vencimento em 23 de agosto de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2020 era de R\$0,3 milhão.

Em 7 de outubro de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco BOCOM BBM S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 601.869-0 no valor de R\$7,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 8,55% ao ano com vencimento em 6 de outubro de 2020. A companhia antecipou a quitação dessa dívida e a mesma foi integralmente quitada em abril de 2020 por escolha da Companhia.

Em 26 de fevereiro de 2021, a Mitre U Administração de bens Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itapu Unibanco S.A. a "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 1016085320 no valor de R\$40,0 milhões. A taxa de juros é de 8,97% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$ 5,5 milhões, restando um saldo a liberar de R\$34,5 milhões. O vencimento do contrato é em 01 de julho de 2024.

Em 26 de fevereiro de 2020, a Mitre Raízes Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. o "*Contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios*" nº 0001000799 no valor de R\$33,2 milhões. A taxa de juros é de 8,32% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$22,3 milhões, restando um saldo a liberar de R\$10,9 milhões. O vencimento é em 01 de agosto de 2023.

Em 06 de maio de 2020, a Mitre Les Champs Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. o "*Cédula de Crédito Bancário*" nº 1016084310 no valor de R\$27,0 milhões. A taxa de juros é de 9,50% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$12,8 milhões, restando um saldo a liberar de R\$10,9 milhões. O vencimento é em 01 de novembro de 2023.

Em 01 de janeiro de 2020, a Mitre Galeno Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*" nº 9020707 no valor de R\$25,4 milhões. A taxa de juros é de 8,00% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$ 14,6 milhões, restando um saldo a liberar de R\$10,8 milhões. O vencimento é em 15 de maio de 2023.

Em 26 de julho de 2019, a Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "*Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*" nº9011950 no valor de R\$39,6 milhões. A taxa de juros é de 8,90% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$31,6 milhões, restando um saldo a liberar de R\$8,0 milhões. O vencimento é em 01 de fevereiro de 2023.

Em 30 de outubro de 2020, a Mitre T Administração de Bens Ltda., controlada da Companhia emitiu,

junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. o "Cédula de Crédito Bancário" nº1016084810 no valor de R\$10,5 milhões. A taxa de juros é de 100% da Poupança, acrescidos de 3,6% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$4,3 milhões, restando um saldo a liberar de R\$6,2 milhões. O vencimento é em 01 de agosto de 2023.

Em 30 de outubro de 2020, a Mitre S Administração de Bens Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. o "Cédula de Crédito Bancário" nº1016084790 no valor de R\$37,6 milhões. A taxa de juros é de Poupança+3,6% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$8,0 milhões, restando um saldo a liberar de R\$29,6 milhões. O vencimento é em 01 de junho de 2024.

Em 15 de março de 2021, a Mitre V Administração de Bens Ltda., emitiu junto ao Banco ABC Brasil S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 7989121 no valor de R\$21,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 3,5000% ao ano (base 360 dias). Até 31 de dezembro de 2021 haviam sido liberados R\$5,5 milhões, restando um saldo a liberar de R\$6,2 milhões. O vencimento é em 23 de agosto de 2024.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia mantém contratos de prestação de serviços bancários com diversas instituições financeiras, como contrato de escrituração de ações, contratos de conta corrente e transferências bancárias.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia possui dívidas de natureza quirografária e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis.

Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no passível exigível acontecerá de acordo com a Lei nº 11.101/2015: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) garantia real; (iv) empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirografários; (v) créditos subordinados; e (vi) dividendos e juros sobre capital próprio. Assim, as dívidas lastreadas em garantias reais tem preferência de recebimento em relação às demais dívidas da Companhia, até o esgotamento da garantia fornecida.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário

Os contratos de financiamentos descritos acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas:

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos;
- não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;

- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio; e
- não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresse consentimento do agente financeiro.

Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R\$410,8 milhões (R\$324,0 em 31 de dezembro de 2020) aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH). Deste volume, R\$137,6 milhões (R\$40,5 milhões em 31 de dezembro de 2020), ou 33,5% (12,5% em 31 de dezembro de 2020), já haviam sido utilizados. A utilização dessas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais, especialmente o andamento físico das obras para as quais as linhas estão designadas. Nesta data, a Companhia cumpre com todas as condições contratuais.

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas aos exercícios sociais encerrados em 2021, 2020 e 2019 foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

DRE Consolidado ¹	No exercício social encerrado em 31/12/2021	AV	No exercício social encerrado em 31/12/2020	AV	AH
(em R\$ mil, exceto %)					
Receita operacional líquida	573.996	100,0%	411.253	100,0%	39,6%
Custo dos imóveis vendidos	-378.270	-65,9%	-271.501	-66,0%	39,3%
Lucro bruto	195.726	34,1%	139.752	34,0%	40,1%
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	-80.126	-14,0%	-58.632	-14,3%	36,7%
Despesas comerciais	-69.286	-12,1%	-38.937	-9,5%	77,9%
Outras despesas e receitas operacionais	-6.068	-1,1%	-4.150	-1,0%	46,2%
Equivalência patrimonial	234	0,0%	34	0,0%	588,2%
Total das despesas e receitas operacionais	-155.246	-27,0%	-101.685	-24,7%	52,7%
Resultado operacional antes do resultado financeiro	40.480	7,1%	38.067	9,3%	6,3%
Receitas financeiras	24.016	4,2%	22.714	5,5%	5,7%
Despesas financeiras	-25.583	-4,5%	-3.900	-0,9%	-556,0%
Resultado financeiro Líquido	-1.567	-0,3%	18.814	4,6%	-108,3%
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	38.913	6,8%	56.881	13,8%	-31,6%
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-11.529	-2,0%	-7.798	-1,9%	47,8%
Lucro líquido do exercício	27.384	4,8%	49.083	11,9%	-44,2%
Lucro líquido atribuído aos controladores	24.321	4,2%	48.310	11,7%	-49,7%
Lucro líquido atribuído aos não controladores	3.063	0,5%	773	0,2%	296,2%

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$574,0 milhões comparativamente a R\$411,3 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$162,7 milhões ou 39,6%. Este aumento é atribuído substancialmente aos projetos lançados em 2021. Vale também destacar o aumento de VGV vendido de 19,4% em 2021 quando comparado com 2020.

Custo dos imóveis vendidos

O Custo dos Imóveis vendidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$(378,3) milhões comparativamente a R\$(271,5) milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$106,8 milhões ou 39,3%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Este aumento é atribuído ao aumento gradual de pipeline lançado desde 2019 à combinação da evolução física das obras já iniciadas, que aumentaram o custo incorrido, (em média 46,3% de evolução no PoC dos empreendimentos) e boa performance nas vendas, aumentando o percentual de custo incorrido apropriado no resultado.

Lucro bruto

O Lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$195,7 milhões comparativamente a R\$139,7 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$56,0 milhões ou 40,1%. O aumento é atribuído ao andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$920,4 milhões de VGV no segundo semestre de 2020 e a maioria de suas

respectivas obras evoluíram significativamente no segundo semestre de 2021 e pelo bom desempenho de vendas dos lançamentos do ano. O Lucro bruto representou 34,1% e 34,0% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, respectivamente. O ligeiro aumento da margem bruta se deve ao ganho de preço nos projetos lançados em 2021. Vale destacar que as margens seriam ainda superiores, tendo em vista que a adoção do IFRS 15 (CPC 47) no reconhecimento de receita de serviços da construção tem impacto negativo na margem, uma vez que a controlada que presta o serviço, MJF Empreendimentos e Participações Ltda, é agente principal no contrato e registra a receita e custo através do método do POC, produzindo margem zero.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$(80,1) milhões comparativamente a R\$(58,6) milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$21,5 milhões ou 36,7%. Apesar do aumento nominal, o percentual de despesas em relação ao VGV lançado no período foi de 4,5% comparado a 6,4% em 2020. A Diminuição de 1,9% se deve ao alinhamento das despesas administrativas versus o volume de lançamento da Companhia.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$(69,3) milhões comparativamente a R\$(39,0) milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$30,3 milhões ou 77,9%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento no volume de lançamentos do ano. Vale ressaltar que as despesas comerciais em relação ao VGV lançado caiu para 3,9% em 31 de dezembro de 2021 comparativamente a 4,2% em 31 de dezembro de 2020, o que reforça o controle de despesas da Companhia. Com baixo nível de estoque dos empreendimentos em desenvolvimento, 76,7% dessas despesas referem-se aos lançamentos do ano, que responderam bem às estratégias de marketing adotadas.

Resultado financeiro

O Resultado financeiro líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de uma despesa financeira de R\$(1,6) milhões comparativamente a uma receita financeira de R\$18,8 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$(20,4) milhões ou 108,3%. Essa variação é representada substancialmente pelo aumento na despesa financeira, atribuído a marcação à mercado da operação de *Total Return Swap*, realizada pela companhia a fim de capturar o potencial ganho que as ações da Companhia oferecem na visão da Administração. A companhia firmou a operação com o Credit Suisse e fica exposta à variação das ações de própria emissão da Companhia e em contrapartida há um passivo com o Credit Suisse.

Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social

O lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$39,0 milhões comparativamente a R\$56,9 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma variação de R\$17,8 milhões ou 31,6%. Essa redução está atrelada aos fatores mencionados anteriormente, como aumento no número de lançamentos, boa performance de vendas e evolução física dos projetos em andamento e perda registrada do SWAP no resultado financeiro.

Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido

O Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de uma despesa de R\$(11,5) milhões comparativamente a uma despesa de R\$(7,8) milhões no mesmo período de 2020, o que representou um aumento de R\$(3,7) milhões ou 47,8%. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, consequentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado ao aumento da receita e é proporcional ao aumento dela.

Lucro (prejuízo) líquido do exercício

O Lucro do exercício no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$27,4 milhões, comparativamente a R\$49,1 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma diminuição de R\$21,7 milhões ou 44,2%. Essa diminuição no lucro líquido está atrelada aos fatores mencionados anteriormente, como aumento no número de lançamentos, boa performance de vendas e evolução física dos projetos em andamento e perda registrada do SWAP no resultado financeiro. Vale destacar que se for desconsiderado a perda com a operação de SWAP, o lucro líquido do exercício foi de R\$50,4 milhões em 31 de dezembro de 2021 comparado com R\$38,8 milhões em 2020, representando um aumento de R\$11,6 milhões ou 29,8%. Para maiores informações sobre o SWAP mencionado, vide item 19.3 deste Formulário de Referência.

Lucro líquido atribuído aos controladores

O Lucro líquido atribuído aos controladores, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, foi de R\$24,3 milhões comparativamente a R\$48,3 milhões no mesmo período de 2020, o que representou uma diminuição de R\$24,0 milhões ou 49,7%. Essa diminuição está atrelada aos fatores mencionados anteriormente.

Lucro líquido atribuído aos não controladores

O Lucro líquido atribuído aos não controladores, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, foi de R\$3,1 milhões comparativamente a R\$0,7 milhão no mesmo período de 2020, o que representou um aumento de R\$2,4 milhões ou 296,2%. Conforme fatores mencionados anteriormente, esse aumento está atrelado ao aumento do lucro bruto e as alterações societárias descritas na nota explicativa nº7 – Investimentos, das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

DRE Consolidado¹	No exercício social encerrado em 31/12/2020	AV	No exercício social encerrado em 31/12/2019	AV	AH
(em R\$ mil, exceto %)					
Receita operacional líquida	411.253	100,0%	311.852	100,0%	31,9%
Custo dos imóveis vendidos	-271.501	-66,0%	-212.623	-68,2%	27,7%
Lucro bruto	139.752	34,0%	99.229	31,8%	40,8%
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	-58.632	-14,3%	-26.977	-8,7%	117,3%
Despesas comerciais	-38.937	-9,5%	-25.646	-8,2%	51,8%
Outras despesas e receitas operacionais	-4.150	-1,0%	-4.921	-1,6%	-15,7%
Equivalência patrimonial	34	0,0%	505	0,2%	-93,3%
Total das despesas e receitas operacionais	-101.685	-24,7%	-57.039	-18,3%	78,3%
Resultado operacional antes do resultado financeiro	38.067	9,3%	42.190	13,5%	-9,8%
Receitas financeiras	22.714	5,5%	2.378	0,8%	855,2%
Despesas financeiras	-3.900	-0,9%	-6.838	-2,2%	-43,0%
Resultado financeiro líquido	18.814	4,6%	-4.460	-1,4%	-521,8%
Lucro (Prejuízo) líquido antes do	56.881	13,8%	37.730	12,1%	50,8%

DRE Consolidado ¹	No exercício social encerrado em 31/12/2020	AV	No exercício social encerrado em 31/12/2019	AV	AH
imposto de renda e da contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-7.798	-1,9%	-5.734	-1,8%	36,0%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	49.083	11,9%	31.996	10,3%	53,4%
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores	48.310	11,7%	31.950	10,2%	51,2%
Lucro líquido atribuído aos não controladores	773	0,2%	46	0,0%	1580,4%

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$411,3 milhões comparativamente a R\$311,9 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$99,4 milhões ou 31,9%. Este aumento é atribuído substancialmente aos projetos lançados em 2019 e que tiveram suas obras iniciadas em 2020 (43,7%), além dos lançamentos de 2020 (35,9%) e receitas de prestação de serviços (10,4%). Vale também destacar o aumento de preço dos imóveis, que foi refletido principalmente na receita dos lançamentos de 2020 e a redução da taxa básica de juros, que implicou em uma redução na taxa de desconto do ajuste valor presente.

Custo dos imóveis vendidos

O Custo dos Imóveis vendidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$(271,5) milhões comparativamente a R\$(212,6) milhões no mesmo período de 2018, o que representou uma variação de R\$58,8 milhões ou 27,7%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Este ligeiro aumento é atribuído ao aumento gradual de pipeline lançado em relação à 2019, à combinação da evolução física das obras já iniciadas, que aumentaram o custo incorrido, (em média 30% de evolução no PoC dos empreendimentos) e boa performance nas vendas, aumentando o percentual de custo incorrido apropriado no resultado.

Lucro bruto

O Lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$139,7 milhões comparativamente a R\$99,2 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$46,2 milhões ou 40,8%. O Lucro bruto representou 34% e 31,8% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, respectivamente. O aumento da margem bruta se deve ao ganho de preço nos projetos lançados em 2020 além do efeito do ajuste valor presente, reduzido em função da redução na taxa de desconto. Vale destacar que o ganho de margem seria ainda superior, tendo em vista que a adoção do IFRS 15 (CPC 47) no reconhecimento de receita de serviços da construção tem impacto negativo na margem, uma vez que a controlada que presta o serviço, MJF Empreendimentos e Participações Ltda, é agente principal no contrato e registra a receita e custo através do método do POC, produzindo margem zero.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$(58,6) milhões comparativamente a R\$(27,0) milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$31,6 milhões ou 117,3%. Este aumento é atribuído substancialmente à adequação da empresa para o novo ciclo de crescimento, o que levou primariamente ao aumento de despesas com pessoal devido ao crescimento da equipe no período, assim como aumento das despesas da sede para atender a esse mesmo aumento. O aumento de despesas em relação ao VGV lançado no período sofreu um aumento de 4,6% em 2019 para 6,4% ocorreu devido à concentração de lançamentos apenas no

segundo semestre do ano de 2020 em decorrência do COVID-19 que fechou os stands durante a primeira metade do ano de 2020.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$(39) milhões comparativamente a R\$(25,6) milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$13,4 milhões ou 51,8%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento no volume de lançamentos do ano. Vale ressaltar que as despesas comerciais em relação ao VGV lançado caiu para 4,2% em 31 de dezembro de 2020 comparativamente a 4,4% em 31 de dezembro de 2019, o que reforça o controle de despesas da Companhia. Com baixo nível de estoque dos empreendimentos em desenvolvimento, 82,9% dessas despesas referem-se aos lançamentos do ano, que responderam bem às estratégias de marketing adotadas.

Outras despesas e receitas operacionais

As outras despesas e receitas operacionais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ (4,1) milhões comparativamente a R\$ (4,9) milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$(0,8) milhões ou 15,7%. Esta redução é atribuída a redução de constituição de contingências cíveis e trabalhistas, bem como estorno de contingências previdenciários.

Resultado financeiro

O Resultado financeiro líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de uma despesa financeira de R\$18,8 milhões comparativamente a uma despesa financeira de R\$(4,5) milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma redução na despesa financeira de R\$23,3 milhões ou 521,8%. Essa redução é atribuída a captação de recursos decorrente da Emissão primária de ações da Companhia, aumentando a receita financeira no exercício de 2020, além do ganho oriundo da operação de *Total Return Swap*, realizada pela companhia a fim de capturar o potencial ganho que as ações da Companhia oferecem na visão da Administração. A companhia firmou a operação com o Credit Suisse e fica exposta à variação das ações de própria emissão da Companhia e em contrapartida há um passivo com o Credit Suisse.

Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social

Em virtude dos fatores mencionados acima, o lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$56,9 milhões comparativamente a R\$37,7 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma variação de R\$19,2 milhões ou 50,8%. De forma geral, a alta na margem, impulsionada pelos produtos lançados em 2020 e redução na taxa de desconto do ajuste valor presente, teve significativo efeito no aumento do lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social que, juntamente com o aumento no resultado financeiro, superou o aumento das despesas administrativas e comerciais.

Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido

O Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de uma despesa de R\$(7,8) milhões comparativamente a uma despesa de R\$(5,7) milhões no mesmo período de 2019, o que representou um aumento de R\$(2,1) milhões ou 36%. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado ao aumento da receita e é proporcional ao aumento da mesma. Vale destacar que o aumento da receita financeira também contribui para o aumento do imposto de renda e contribuição social corrente.

Lucro (prejuízo) líquido do exercício

O Lucro do exercício no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$49,1 milhões comparativamente a R\$32,0 milhões no mesmo período de 2019, o que representou um aumento de R\$17,1 milhões ou 53,4%. O Lucro do exercício representou 11,9% e 10,3% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. O referido aumento absoluto no lucro líquido está atrelado aos fatores mencionados anteriormente, como aumento no número de lançamentos, boa performance de vendas e evolução física dos projetos em andamento. O aumento na margem líquida está atrelado ao aumento da margem bruta e aumento do resultado financeiro, que compensaram a alta nas despesas administrativas e comerciais.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
Caixa e equivalentes de caixa	115.525	7,3%	194.304	14,7%	-40,5%
Caixa restrito	28.094	1,8%	28.893	2,2%	-2,8%
Aplicações financeiras	109.631	6,9%	543.181	41,1%	-79,8%
Contas a receber	300.688	19,0%	150.642	11,4%	99,6%
Imóveis a comercializar	639.186	40,3%	152.529	11,5%	319,1%
Conta corrente de consórcio	2.244	0,1%	-	0,0%	0,0%
Tributos a recuperar	8.699	0,5%	3.958	0,3%	119,8%
Adiantamentos	920	0,1%	1.486	0,1%	-38,1%
Outros ativos	9.907	0,6%	8.029	0,6%	23,4%
Total do ativo circulante	1.214.894	76,6%	1.083.022	82,0%	12,2%
Caixa restrito	25.474	1,6%	20.599	1,6%	23,7%
Contas a receber	154.333	9,7%	153.459	11,6%	0,6%
Imóveis a comercializar	164.225	10,4%	45.599	3,5%	260,2%
Conta corrente	1.704	0,1%	-	0,0%	0,0%
Outros ativos	-	0,0%	1.250	0,0%	-100,0%
Investimentos	3.170	0,2%	259	1,1%	1123,9%
Imobilizado	14.020	0,9%	14.604	0,2%	-4,0%
Intangível	7.270	0,5%	2.399	18,0%	203,0%
Total do ativo não circulante	370.196	23,4%	238.169	1,6%	55,4%
Total do ativo	1.321.191	100,0%	396.035	100,0%	20,0%
Passivo	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
Empréstimos e financiamentos	89.954	5,7%	26.624	2,0%	237,9%
Fornecedores	35.284	2,2%	12.636	1,0%	179,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	13.920	0,9%	9.993	0,8%	39,3%
Tributos correntes com recolhimento diferido	12.015	0,8%	5.969	0,5%	101,3%
Adiantamento de clientes	145.707	9,2%	80.676	6,1%	80,6%
Outros passivos	19.209	1,2%	12.477	0,9%	54,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9.309	0,6%	8.593	0,7%	8,3%
Passivo de arrendamento	1.942	0,1%	2.117	0,2%	-8,3%
Provisão de garantia de obra	31.529	2,0%	1.270	0,1%	-3,1%
Contas correntes de consórcios	11.444	0,7%	36.285	2,7%	-13,1%
Outros débitos com terceiros	145.707	9,2%	4.469	0,3%	156,1%
Dividendos a pagar	-	-	11.474	0,9%	-100,0%
Total do passivo circulante	371.544	23,4%	212.583	16,1%	74,8%
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	16.574	1,0%	18.804	1,4%	-11,9%
Tributos correntes com recolhimento diferido	3.009	0,2%	4.864	0,4%	-38,1%
Adiantamento de clientes	124.224	7,8%	33.629	2,5%	269,4%
Partes relacionadas	20.328	1,3%	-	0,0%	0,0%
Conta corrente de consórcios	21.418	1,4%	13.713	1,0%	56,2%
Provisão de garantia de obra	3.095	0,2%	4.379	0,3%	-29,3%
Outros débitos com terceiros	18.445	1,2%	12.387	0,9%	48,9%
Passivo de arrendamento	2.854	0,2%	5.071	0,4%	-43,7%
Provisão para demandas judiciais	8.666	0,5%	8.327	0,6%	4,1%
Total do passivo não circulante	218.613	13,8%	101.174	7,7%	116,1%
Patrimônio líquido					
Capital social	959.493	60,5%	959.493	72,6%	0,0%

Reserva de capital	12.426	0,8%	7.122	0,5%	74,5%
Reserva de lucros	15.891	1,0%	39.829	3,0%	-60,1%
Total do patrimônio líquido	987.810	62,3%	1.006.444	76,2%	-1,9%
Participação de não controladores	7.123	0%	990	0%	2150,0%
Total do patrimônio líquido consolidado	994.933	62,8%	1.007.434	76,3%	1490,9%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.585.090	100%	1.321.191	100%	233,6%

Ativo circulante e não circulante

Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, o caixa e equivalente de caixa era de R\$115,5 milhões, em comparação com R\$194,3 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o caixa e equivalente de caixa era de 7,3% em 31 de dezembro de 2021 e 14,7% em 31 de dezembro de 2020. Esta diminuição, de R\$78,8 milhões ou 40,5%, decorreu principalmente para pagamento de aquisição de terrenos.

Caixa Restrito (Circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o caixa restrito (circulante e não circulante) era de R\$53,6 milhões, em comparação com R\$49,5 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o caixa restrito (circulante e não circulante) representava 3,4% em 31 de dezembro de 2021 e 3,7% em 31 de dezembro de 2020. Este aumento, de R\$4,0 milhões ou 8,2%, está atrelado ao saldo em garantia do compromisso de compra e venda do terreno do empreendimento Borges Lagoa II.

Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras eram de R\$109,6 milhões, em comparação com R\$543,2 em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, as aplicações financeiras representam 6,9% do ativo total e 41,1% em 31 de dezembro de 2020. a diminuição é majoritariamente consequência do pagamento de aquisição de terrenos.

Contas a receber (circulante e não circulante)

O contas a receber (circulante e não circulante) representa a receita das unidades imobiliárias vendidas que já foram reconhecidas no resultado conforme metodologia PoC, mas ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2021, o contas a receber (circulante e não circulante) era de R\$455,0 milhões, em comparação com R\$304,1 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, o contas a receber representava 28,7% em 31 de dezembro de 2021 e 23,0% em 31 de dezembro de 2020. O aumento, de R\$150,9 milhões ou 49,6%, decorreu principalmente do maior volume de lançamentos em relação ao ano anterior e do incremento de reconhecimento da receita das vendas de imóveis já realizadas pela evolução do PoC.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representam os terrenos a serem incorporados e custos envolvidos na incorporação e construção dos imóveis a serem vendidos, além dos imóveis concluídos em estoque. Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de R\$803,4 milhões, em comparação com R\$198,1 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do ativo, a conta de imóveis a comercializar representava 50,7% em 31 de dezembro de 2021 e 15,0% em 31 de dezembro de 2020. Esse aumento, de R\$605,2 milhões ou 305,5%, é principalmente ocasionado por aquisição de terrenos, em especial dos empreendimentos lançados em 2021 além dos desembolsos de adiantamento com os terrenos compromissados que serão escriturados após superação de todas as cláusulas resolutivas dos contratos.

Imobilizado, intangível e direito de uso em arrendamento

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo das rubricas de imobilizado, intangível e direito de uso em arrendamento era de R\$21,3 milhões, em comparação com R\$17,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento de 199,0% ou R\$4,3 milhões se deve principalmente a investimentos para desenvolvimento de plataformas digitais e software.

Passivo circulante e não circulante

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R\$106,5 milhões, em comparação com R\$45,4 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento de 134,5% ou R\$61,1 milhões se deve principalmente à liberação dos financiamentos à produção dos empreendimentos lançados em 2019 e 2020.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de fornecedores era de R\$35,3 milhões, em comparação com R\$12,6 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento de 179,2% ou R\$22,6 milhões se deve ao aumento do número de projetos em desenvolvimento. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de fornecedores representava 2,2% em 31 de dezembro de 2021 e 1,0% em 31 de dezembro de 2020.

Obrigações trabalhistas e tributárias

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de obrigações sociais e trabalhistas era de R\$13,9 milhões, em comparação com R\$10,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de obrigações sociais e trabalhistas representava 0,9% em 31 de dezembro de 2021 e 0,8% em 31 de dezembro de 2020. Essa variação de 39,3% ou R\$ 3,9 milhões ocorreu devido ao aumento de número de funcionários que aumenta proporcionalmente os encargos provisionados.

Tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) era de R\$15,0 milhões, em comparação com R\$10,8 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) representava 0,9% em 31 de dezembro de 2021 e 0,8% em 31 de dezembro de 2020. Essa variação, ocorreu devido ao aumento do reconhecimento de receita, aumentando proporcionalmente o imposto provisionado diferido no passivo, que será pago quando houver o recebimento das vendas em caixa.

Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, o adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de R\$270,0 milhões, em comparação com R\$114,3 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo, a conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante) representava 17,0% em 31 de dezembro de 2021 e 8,7% em 31 de dezembro de 2020. O aumento de R\$155,6 milhões ou de 136,1% na conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante), refere-se às antecipações de parcelas por parte dos promitentes compradores de imóveis e aquisição de terrenos com pagamento com permuta física.

Conta corrente de consórcios (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2021, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de R\$52,9 milhões, em comparação com R\$50,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) representava 3,3% em 31 de dezembro de 2021 e 3,8% em 31 de dezembro de 2020. O ligeiro aumento de 5,9% ou R\$2,9 milhões pode ser atribuído ao mix de constituição e entrega de empreendimentos na estrutura de consórcios (circulante e não circulante).

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido teve redução de R\$12,5 milhões ou -1,2%, passando para R\$994,9 milhões em 31 de dezembro de 2021, em comparação com R\$1.007,4 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa redução está diretamente relacionada ao aumento de distribuição do resultado do exercício 2020 e 2021.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	AH
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	194.304	14,7%	33.416	8,4%	481,5%
Caixa restrito	28.893	2,2%	1.100	0,3%	2526,6%
Aplicações financeiras	543.181	41,1%	-	0,0%	0,0%
Contas a receber	150.642	11,4%	176.208	44,5%	-14,5%
Imóveis a comercializar	152.529	11,5%	78.190	19,7%	95,1%
Conta corrente de consórcio	-	0,0%	4.211	1,1%	-100,0%
Tributos a recuperar	3.958	0,3%	1.172	0,3%	237,7%
Adiantamentos	1.486	0,1%	5.444	1,4%	-72,7%
Outros ativos	8.029	0,6%	2.350	0,6%	241,7%
Total do ativo circulante	1.083.022	82,0%	302.091	76,3%	258,5%
Não circulante					
Caixa restrito	20.599	1,6%	5.800	1,5%	255,2%
Contas a receber	153.459	11,6%	60.256	15,2%	154,7%
Imóveis a comercializar	45.599	3,5%	10.711	2,7%	325,7%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Outros ativos	1.250	0,1%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	259	0,0%	10.374	2,6%	-97,5%
Imobilizado	14.604	1,1%	6.327	1,6%	130,8%
Intangível	2.399	0,2%	476	0,1%	404,0%
Total do ativo não circulante	238.169	18,0%	93.944	23,7%	153,5%
Total do ativo	1.321.191	100,0%	396.035	100,0%	233,6%
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	26.624	2,0%	104.674	46,9%	-74,6%
Fornecedores	12.636	1,0%	11.666	5,2%	8,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.993	0,8%	4.223	1,9%	136,6%
Tributos correntes com recolhimento diferido	5.969	0,5%	6.911	3,1%	-13,6%
Adiantamento de clientes	80.676	6,1%	53.816	24,1%	49,9%
Outros passivos	21.070	1,6%	14.327	6,4%	47,1%
Passivo de arrendamento	2.117	0,2%	-	0,0%	0,0%
Provisão para perdas com investimentos	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Provisão de garantia de obra	1.270	0,1%	897	0,4%	41,6%
Contas correntes de consórcios	36.285	2,7%	13.243	5,9%	174,0%
Outros débitos com terceiros	4.469	0,3%	13.462	6,0%	-66,8%
Dividendos a pagar	11.474	0,9%	-	0,0%	0,0%
Total do passivo circulante	212.583	16,1%	223.219	100,0%	-4,8%

Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	18.804	1,4%	17.293	4,4%	8,7%
Tributos correntes com recolhimento diferido	4.864	0,4%	1.688	0,4%	188,2%
Adiantamento de clientes	33.629	2,5%	39.835	10,1%	-15,6%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Conta corrente de consórcios	13.713	1,0%	439	0,1%	3023,7%
Provisão de garantia de obra	4.379	0,3%	3.152	0,8%	38,9%
Outros débitos com terceiros	12.387	0,9%	36.170	9,1%	-65,8%
Outros passivos	-	0,0%	2.246	0,6%	-100,0%
Passivo de arrendamento	5.071	0,4%	-	0,0%	0,0%
Provisão para demandas judiciais	8.327	0,6%	8.668	2,2%	-3,9%
Total do passivo não circulante	101.174	7,7%	109.491	27,6%	-7,6%
Patrimônio líquido					
Capital social	959.493	72,6%	56.100	14,2%	1610,3%
Reserva de capital	7.122	0,5%	4.188	1,1%	70,1%
Reserva de lucros	39.829	3,0%	2.993	0,8%	1230,7%
Total do patrimônio líquido	1.006.444	76,2%	63.281	16,0%	1490,4%
Participação de não controladores	990	0%	44	0%	2150,0%
Total do patrimônio líquido consolidado	1.007.434	76,3%	63.325	16,0%	1490,9%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.321.191	100%	396.035	100%	233,6%

Ativo circulante e não circulante

Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o caixa e equivalente de caixa era de R\$194,3 milhões, em comparação com R\$33,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o caixa e equivalente de caixa era de 14,7% em 31 de dezembro de 2020 e 8,4% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R\$160,9 milhões ou 481,5%, decorreu principalmente da Emissão primária de ações da Companhia.

Caixa Restrito (Circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o caixa restrito (circulante e não circulante) era de R\$49,5 milhões, em comparação com R\$6,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o caixa restrito (circulante e não circulante) representava 3,7% em 31 de dezembro de 2020 e 1,7% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R\$42,6 milhões ou 617,3%, está atrelado ao saldo em garantia pela compra dos terrenos através de permuta física dos empreendimentos Raízes Tucuruvi Figueira e Jacarandá bem como ao saldo em garantia na operação de *Total Return Swap* realizada em 13 de maio de 2020.

Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020, as aplicações financeiras eram de R\$ 543,2 milhões, em comparação com zero em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, as aplicações financeiras representam 41,1% do ativo total. Tendo em vista Emissão primária de ações da Companhia e fevereiro de 2020, houve aumento significativo da liquidez da Companhia e o saldo de aplicações financeiras representa os montantes aplicados a serem utilizados conforme necessidade de caixa da Companhia, que não compromissos de curto prazo.

Contas a receber (circulante e não circulante)

O contas a receber (circulante e não circulante) representa a receita das unidades imobiliárias vendidas que já foram reconhecidas no resultado conforme metodologia PoC, mas ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2020, o contas a receber (circulante e não circulante) era de R\$304,1 milhões, em comparação com R\$236,5 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao

total do ativo, o contas a receber representava 23% em 31 de dezembro de 2019 e 59,7% em 31 de dezembro de 2020. O aumento, de R\$67,6 milhões ou 28,6%, decorreu principalmente do maior volume de lançamentos em relação ao ano anterior e do incremento de reconhecimento da receita das vendas de imóveis já realizadas pela evolução do PoC. Vale destacar que a redução do contas a receber em relação ao ativo total se deve a Emissão primária de ações da Companhia, que aumento o saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras, os quais juntos representam 59,6% do ativo total.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representam os terrenos a serem incorporados e custos envolvidos na incorporação e construção dos imóveis a serem vendidos, além dos imóveis concluídos em estoque. Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de R\$198,1 milhões, em comparação com R\$88,9 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, a conta de imóveis a comercializar representava 15% em 31 de dezembro de 2020 e 22,4% em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento, de R\$109,2 milhões ou 122,9%, é principalmente ocasionado aquisição de terrenos, em especial dos empreendimentos lançados em 2020 além dos desembolsos de adiantamento com os terrenos compromissados que serão escriturados após superação de todas as cláusulas resolutivas dos contratos. A análise do *landbank* com um todo deve ser feita conforme descrito na nota 21 das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de outros ativos (circulante e não circulante) era de R\$9,3 milhões, em comparação com R\$2,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento de 294,9% ou R\$6,9 milhões se deve principalmente ao saldo de lucro a realizar da operação de *Total Return Swap*. Em relação ao total do ativo, a conta de outros ativos (circulante e não circulante) representava 0,7% em 31 de dezembro de 2020 e 0,6% em 31 de dezembro de 2019.

Investimentos

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de investimentos era de R\$0,3 milhões, em comparação com R\$10,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de 97,5% ou R\$10,1 milhões se deve a alienação do investimento realizado pela Companhia no Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living Multiestratégia. Em relação ao total do ativo, a conta de investimentos representava 0,02% em 31 de dezembro de 2020 e 2,6% em 31 de dezembro de 2019.

Imobilizado e direito de uso em arrendamento

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo das rubricas de imobilizado e direito de uso em arrendamento era de R\$14,6 milhões, em comparação com R\$6,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento de 130,8% ou R\$8,3 milhões se deve principalmente ao aumento do número de salas comerciais alugadas para sede da Companhia, em linha com o crescimento da mesma. Importante destacar que reconhecimento do ativo de direito de uso em arrendamento iniciou a partir de 2019, cujo saldo em 31 de dezembro de 2019 era de R\$2,4 milhões, para a adequação da Companhia ao IFRS 16 (CPC 06), que se refere ao arrendamento mercantil. Ao registrar o direito de uso dos aluguéis das salas comerciais da sede, foi gerado um aumento significativo do ativo imobilizado e direito de uso em arrendamento da Companhia. Em relação ao total do ativo, a conta de imobilizado e direito de uso em arrendamento representava 1,1% em 31 de dezembro de 2020 e 1,6% em 31 de dezembro de 2019.

Passivo circulante e não circulante

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R\$45,4 milhões, em comparação com R\$122,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. A redução de 62,8% ou R\$76,5 milhões se deve principalmente à quitação do financiamento dos empreendimentos Les Champs, Raízes Vila Matilde e Maxmitre além do início do repasse do empreendimento Haus Mitre Vila Mariana. Vale destacar que os empreendimentos em obra tiveram pouca liberação de financiamento uma vez que nem todas atingiram o percentual mínimo de evolução física para o início da liberação. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) representava 3,4% em 31 de dezembro de 2020 e 30,8% em 31 de dezembro de 2019.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2020, a conta de fornecedores era de R\$12,6 milhões, em comparação com R\$11,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. O ligeiro aumento de 8,3% ou R\$ 1 milhão se deve ao aumento do número de projetos em desenvolvimento. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de fornecedores representava 1,0% em 31 de dezembro de 2020 e 2,9% em 31 de dezembro de 2019.

Obrigações trabalhistas e tributárias

Em 31 de dezembro de 2020, a conta de obrigações sociais e trabalhistas era de R\$10,0 milhões, em comparação com R\$4,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de obrigações sociais e trabalhistas representava 0,8% em 31 de dezembro de 2020 e 1,1% em 31 de dezembro de 2019. Essa variação de 136,6% ou R\$ 5,8 milhões ocorreu devido ao aumento de número de funcionários que aumenta proporcionalmente os encargos provisionados e a provisão de PLR.

Tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) era de R\$10,8 milhões, em comparação com R\$8,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) representava 0,8% em 31 de dezembro de 2019 e 12,2% em 31 de dezembro de 2020. Essa variação, ocorreu devido ao aumento do reconhecimento de receita, aumentando proporcionalmente o imposto provisionado diferido no passivo, que será pago quando houver o recebimento das vendas em caixa.

Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de R\$114,3 milhões, em comparação com R\$93,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo, a conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante) representava 8,7% em 31 de dezembro de 2020 e 23,6% em 31 de dezembro de 2019. O aumento de R\$20,6 milhões ou de 22,1% na conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante), refere-se principalmente às antecipações de parcelas por parte dos promitentes compradores de imóveis.

Conta corrente de consórcios (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de R\$50 milhões, em comparação com R\$13,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) representava 3,8% em 31 de dezembro de 2020 e 3,5% em 31 de dezembro de 2019. O aumento na rubrica da conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) de 265,4% ou R\$36,3 milhões pode ser explicada principalmente pela constituição de três novos consórcios (Raízes Freguesia do Ó, Haus Mitre Perdizes, Haus Mitre Platô Ipiranga).

Provisão para demandas judiciais (Circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, as provisões para demandas judiciais (circulante e não circulante) eram de R\$8,3 milhões, em comparação com R\$8,7 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a provisão para demandas judiciais (circulante e não circulante) representava 0,6% em 31 de dezembro de 2020 e 2,2% em 31 de dezembro de 2019. Essa redução se deve a uma reversão de provisões previdenciárias e cíveis.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido teve aumento de R\$944,1 milhões ou 1490,9%, passando para R\$1.007,4 milhões em 31 de dezembro de 2020, em comparação com R\$63,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento está diretamente relacionado à Emissão de ações primárias da Companhia em fevereiro de 2020, que levou a um aumento do capital social de R\$ 903,3 milhões ou 1610,3%.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa condensado e consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais)	Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(513.981)	(73.805)	(57.708)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	442.865	(556.734)	23.217
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	(7.663)	791.427	46.817
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(78.779)	160.888	12.326

Atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$513,9 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$73,8 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Esse aumento de R\$440,1 milhões, ou 596,4%, é justificado principalmente: (i) pelo aumento dos imóveis a comercializar, decorrente da aquisição de terrenos e andamento das obras em execução (ii) pelo aumento do contas a receber, decorrente do aumento do volume de vendas com os lançamentos e andamento das obras em execução e (iii) dos juros pagos no período decorrente da captação de novos financiamentos.

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$73,8 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$57,7 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de 16,1, ou 27,9%, é justificado principalmente: (i) pelo aumento dos imóveis a comercializar, decorrente da aquisição de terrenos e andamento das obras em execução (ii) pelo aumento do contas a receber, decorrente do aumento do volume de vendas com os lançamentos e andamento das obras em execução e (iii) dos juros pagos no período decorrente da captação de novos financiamentos, que é em partes contrabalanceado pelo conta corrente consórcios.

Atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$442,8,7 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a um caixa líquido proveniente de R\$(556,7)

milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Essa diminuição de R\$999,7 milhões, ou 155,70%, é justificada majoritariamente pelo consumo da aplicação financeira para aquisição de terrenos.

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$555,7 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a um caixa líquido proveniente de R\$23,2 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de R\$579,9 milhões, ou 2498,0%, é justificado pela aplicação financeira do montante de recursos que não serão necessários no curto prazo e de aplicações financeiras em caixa restrito como garantia da compra dos terrenos dos empreendimentos Raízes Tucurvi Figueira e Jacarandá e da operação de *Total Return Swap*.

Atividades de financiamento

O caixa líquido proveniente das atividades de financiamento totalizou R\$7,6 milhões negativos para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a um caixa líquido proveniente de R\$791,4 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Essa diminuição de R\$799,0 milhões, ou -199,0%, é justificada pelo efeito líquido de amortizações e liberações de financiamento das obras em execução e pagamento de dividendos e ausência de captação de recursos corporativos.

O caixa líquido proveniente das atividades de financiamento totalizou R\$791,4 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a um caixa líquido proveniente de R\$46,8 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de R\$744,6 milhões, ou 15,9%, é justificada pela emissão primária de ações da Companhia que injetou um caixa líquido na Companhia de R\$ 903,4 milhões, o qual foi contrabalanceado com a amortização dos financiamentos à produção dos empreendimentos Raízes Vila Matilde, Les Champse Maxmitre Vila Prudente.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

(a) Resultados das operações do emissor

(em milhares de reais)	Exercício encerrado em 31 dezembro de		
	2021	2020	2019
Vendas Contratadas	731.995	607.803	461.934
Receita Operacional Líquida	573.996	411.253	311.875

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

A base de sustentação das receitas da Companhia, conseqüentemente de suas operações, nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 são principalmente receitas de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de serviços prestados de vendas através da Mitre Vendas e de administração e gerenciamento de obras e personalização de unidades através da MJF Construções Ltda.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita dos empreendimentos - o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos – e ao custo – variação no custo total orçado.

A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. O custo orçado é composto pelo custo incorrido e o custo a incorrer. Dessa forma, o custo a incorrer é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia tendo em vista que afeta a velocidade de

reconhecimento da receita e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa esses custos mensalmente, sempre refletindo os devidos ajustes nas datas base, para evitar distorções na apropriação dos resultados.

(b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Índices	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
INCC	13,85%	8,7%	4,13%
IGPM	17,8%	23,1%	7,3%

As receitas de vendas das unidades imobiliárias da Companhia estão atreladas a dois índices de inflação, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), que também geram variação na receita da Companhia.

As parcelas em aberto dos contratos de venda das unidades imobiliárias compreendidas no período pré habite-se (entre o lançamento e a entrega do empreendimento) são atualizadas mensalmente pelo INCC. Vale ressaltar que está previsto nos contratos de venda das unidades imobiliárias que apenas variações positivas do índice serão consideradas para atualização do fluxo de pagamento dos adquirentes, de forma que a receita da Companhia só poderá ser afetada positivamente, e não sofrendo efeito em caso de redução do índice de INCC ao longo dos meses.

Após o Habite-se, as receitas são indexadas ao IGPM e corrigidas a taxa de juros de 12% ao ano. Essa correção é mensal até a quitação dos contratos. Na grande maioria dos casos, os adquirentes tomam financiamento com outras instituições financeiras para realizar a quitação das parcelas de financiamento, sendo o volume de financiamento direto da Companhia baixo.

A administração da Companhia entende que o IGPM não impacta de forma relevante a receita da Companhia.

(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Índices	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
INCC	13,85%	8,7%	4,0%
CDI	4,42%	2,8%	6,4%
Índice de Poupança	2,99%	2,11%	4,62%
TR	0,05%	0,0%	0,0%

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexadas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice.

As dívidas de financiamento à produção são atreladas à Taxa Referencial (TR). Em 2021, com o aumento da taxa básica de juros e ampliação do crédito imobiliário, foram firmados contratos de financiamento à produção atrelados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e índice de Poupança. Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e oscilam conforme a variação desse índice.

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos relevantes atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber.

As variações nos índices supracitados podem impactar o resultado operacional e financeiro da Companhia.

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia uma vez que ela desenvolve os seus projetos através da constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPE).

Entre os anos de 2019 a 2021, a Companhia adquiriu e alienou participação societária de algumas empresas, conforme mencionado na nota explicativa nº7 de Investimentos das Demonstrações Financeiras auditadas dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, bem como no item 15.7 deste Formulário de Referência.

(c) Eventos ou operações não usuais

Não houve, durante os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Normas vigentes adotadas a partir de janeiro de 2019

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor:

A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Essa norma entrou em vigor em 01 de janeiro de 2019.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuarão sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, a Companhia avaliou os potenciais impactos da aplicação inicial do CPC 06 (R2)/IFRS 16 tem sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 1º de janeiro de 2019.

As alterações significativas decorrentes da adoção da IFRS 16/CPC 06 (R2) pela Companhia foram as seguintes:

- (a) **Começo do prazo de arrendamento mercantil:** A Companhia definiu o início do prazo de arrendamento mercantil a data em que passa a exercer o direito de usar o imóvel. Nesse sentido, a Empresa determinou a data de assinatura dos contratos, uma vez, que a partir dessa data passa a controlar aspectos operacionais do imóvel como reformas, e preparação do ambiente físico.
- (b) **Contratos com prazo indeterminado:** A Companhia é arrendatária em alguns contratos com prazo indeterminado. Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, o entendimento da Companhia é que esses contratos devem ser tratados como arrendamento mercantil operacional, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.
- (c) **Pagamentos fixos em essência:** São os pagamentos durante o prazo do arrendamento mercantil que a Companhia está ou possa vir a ser obrigado a fazer. A Companhia determinou como pagamentos fixos em essência os valores determinados como fixos pelo arrendador (aluguéis mínimos contratuais). A Companhia não considerou, para fins de mensuração do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento, os pagamentos de aluguéis variáveis decorrente do faturamento, serviços e impostos, sendo esses registrados como despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.
- (d) **Taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário:** A Companhia considerou, para todos os contratos com terceiros, taxa nominal de juros necessárias para adquirir ativos em condições similares aqueles aluguéis contratados na data de assinatura. As taxas adotadas pela Companhia consideram o custo de captação baseado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário) somado a um spread de risco da Companhia. Essas taxas de juros foram avaliadas considerando o período do arrendamento mercantil com os efeitos da intenção de renovação.
- (e) **Depreciação do ativo de direito de uso:** Os contratos de arrendamento da Companhia não possuem cláusulas que permitam a Companhia exercer a aquisição da propriedade do ativo ao final do prazo de arrendamento mercantil. Dessa forma a vida útil desses ativos na ausência de perda ao valor recuperável será o prazo contratual (inclusive considerando eventual prazo de renovação ou término antecipado conforme julgamento da Companhia), o que for menor. A Companhia adotou a alocação da depreciação do ativo de direito de uso de forma sistemática e linear no resultado do exercício na linha competente a sua natureza ("Custo dos serviços prestados" / "Despesas Administrativas"). Ressalta-se que a Companhia reavaliará periodicamente a vida útil dos direitos de uso sempre que apresentar alterações nos planos comerciais estratégicos e intenções dos locadores na continuidade do contrato.
- (f) **Encargos financeiros decorrentes dos contratos de arrendamento:** O encargo financeiro está sendo reconhecido como despesa financeira e apropriado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil. Os pagamentos contingentes são registrados como despesa no resultado do exercício a medida em que são incorridos.
- (g) **Impostos recuperáveis:** A Companhia calculou de maneira líquida os impactos dos impostos recuperáveis na definição das contraprestações assumidas dos contratos em que sejam aplicáveis. A Companhia adotou como política contábil que os contratos de baixo valor serão considerados contratos, cujo bem novo for de até R\$20 mil.

Efeito de Transição:

A Companhia aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes, não impactará o patrimônio líquido, e possibilita a adoção de expedientes práticos.

Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2)/IFRS16, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Empresa em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso são mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, acrescidos dos pagamentos antecipados e deduzidos dos incentivos recebidos dos arrendadores. A Empresa optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

A Empresa reconhece os pagamentos associados a esses arrendamentos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Adicionalmente, a Empresa não considerou custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial.

Ao mensurar os passivos de arrendamento para aqueles arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais, a Empresa descontou os pagamentos do arrendamento utilizando a sua taxa nominal incremental de empréstimo em 1º de janeiro de 2019. A taxa aplicada é de 6,54% ao ano, dependendo dos prazos dos contratos.

O detalhamento da composição dos saldos, a contabilização dos saldos iniciais, bem como sua movimentação para 1º de janeiro de 2019 estão demonstrados no quadro a seguir:

Ativo de direito de uso (em milhares de reais)		
	Controladora	Consolidado
Adoção inicial	2.787	3.481
Atualização	686	686
Reversão	(720)	(760)
Depreciação	(808)	(997)
Saldo em 31 de dezembro	1.945	2.410

Passivo de arrendamento (em milhares de reais)		
	Controladora	Consolidado
Adoção inicial	2.787	3.481
Juros incorridos	156	196
Reversão	(48)	(88)
Pagamento de principal	(790)	(978)
Saldo em 31 de dezembro	2.105	2.611
Circulante	742	929
Não circulante	1.363	1.683

ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (vigência a partir de 01/01/2019). A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a Empresa:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou
- proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2021, não houve impactos nas informações financeiras da Companhia.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Conforme apresentado na seção anterior, quando aplicável.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores da Companhia.

Ênfases apresentadas:

O relatório dos auditores independentes relativo à demonstração financeira para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta a seguinte 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 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 23 de abril de 2019 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 que ora está sendo reapresentado. Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.23, essa demonstração financeira foi alterada para incluir as demonstrações do valor adicionado, aprimorar certas divulgações em notas explicativas e está sendo reapresentada para refletir adequadamente a correção de erros identificados e a adoção de política contábil referente a adoção retrospectiva do entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15) que a Administração entende melhor refletir as operações da Companhia. Consequentemente, nosso relatório de auditoria considera essas alterações e substitui o relatório anteriormente emitido. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto, uma vez que essa demonstração financeira e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustados

de forma retrospectiva.

Comentários da administração referente às ênfases

A Administração ressalta que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários bem como consideram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

10.5 - Políticas contábeis críticas

- i) **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**
- ii) **Custos orçados dos empreendimentos**
- iii) **Provisão para garantia**
- iv) **Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes**
- v) **Transações com pagamentos baseados em ações**
- vi) **Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

A administração da Companhia elabora suas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Contudo, é necessário a aplicação de estimativas contábeis críticas e julgamento da Diretoria da Companhia no processo de adoção dessas práticas. Dessa forma, evidenciamos a seguir as principais premissas que podem ter seu valor contábil afetadas por tais estimativas:

Reconhecimento de Receita e Custo orçado

Tendo em vista que o reconhecimento de receita da Companhia se dá pelo método de Porcentagem de Conclusão ("PoC" – "*Percentage of completion*"), é requerido que a Companhia estime o custo a realizar de seus empreendimentos, de forma a atualizar o custo orçado.

Devido ao impacto que o custo orçado pode ter no resultado da Companhia, uma vez que é a base para o cálculo da receita a ser reconhecida, a Companhia revisa mensalmente o custo orçado de seus empreendimentos, sempre refletindo no resultado a melhor informação em cada data base.

Contingências

A Companhia avalia mensalmente os processos judiciais e procedimentos administrativos movidos contra a Companhia que possam gerar impactos financeiros e atualiza suas provisões para contingências de forma a contabilizar em suas demonstrações financeiras a melhor estimativa de perdas em cada data base.

Redução do valor recuperável - *Impairment* de ativos

O valor dos ativos da Companhia, em especial o saldo de imóveis a comercializar, estão sujeitos a mudanças econômicas, operacionais ou tecnológicas, que podem indicar perda em relação ao seu valor contábil registrado. A Companhia revisa periodicamente o valor contábil de seus ativos de forma a constituir provisões para perda quando aplicável, demonstrando assim a melhor informação do valor de seus ativos em cada data base.

Garantia

A Companhia estima para seus empreendimentos uma verba de 1% do custo orçado de obra, projetos e serviços preliminares, para garantia. Esse percentual é periodicamente revisado, de acordo com dados históricos da Companhia.

10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais materiais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019. Salientamos que a companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil, conforme informado no item 10.4 acima.

(ii) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

(iii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Compromissos com a aquisição de terrenos

A Companhia assumiu compromissos 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.

Em 31 de dezembro de 2021, referidos compromissos totalizavam R\$487 milhões, sendo R\$302,6 milhões negociados em dinheiro e R\$184,1 milhões em permuta física.

(iv) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

A Companhia, no curso normal de seus negócios, contrata financiamento à produção para suas obras. Abaixo seguem as dívidas já contratadas e ainda não liberadas para empreendimentos já lançados e com obra em fase inicial.

Em 31 de julho de 2020, a MTR-01 Administração de Bens Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. o "Contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios produção de empreendimento imobiliário financiamento" nº 1.000.839 no valor de R\$38,9 milhões. A taxa de juros é de CDI+1,85% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 não houve liberações. O vencimento é em 05 de agosto de 2023.

Em 26 de agosto de 2020, a Mitre Perdizes SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças" nº 9035623 no valor de R\$39,8 milhões. A taxa de juros é de TR+8,00% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 não houve liberações. O vencimento é em 05 de março de 2024.

Em 30 de julho de 2021, a Mitre Y Administração de Bens Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. o "Contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios produção de empreendimento imobiliário financiamento" nº 1.000.974 no valor de R\$20,3 milhões. A taxa de juros é de CDI+2,50% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 não houve liberações. O vencimento é em 05 de fevereiro de 2024.

Em 09 de novembro de 2021, a Mitre Q Administração de Bens Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Safra S.A. o "Contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios produção de empreendimento imobiliário financiamento" nº 410-3 no valor de R\$40,6 milhões. A taxa de juros é de TR+SELIC+5,12% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até 31 de dezembro de 2021 não houve liberações. O vencimento é em 04 de dezembro de 2025.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Os itens não evidenciados nas demonstrações financeiras compõem a continuidade operacional do negócio. Os compromissos de compra e venda de terrenos, caso tenham todas as condições resolutivas superadas, serão fontes de geração de resultado operacional para a Companhia e reforçam o direcionamento de expansão dos negócios da Companhia. Os financiamentos à produção contratados serão as fontes de financiamento das obras desses empreendimentos já lançados, porém com obra ainda não iniciadas, o que também faz parte da estratégia operacional da empresa.

(b) Natureza e o propósito da operação

As operações mencionadas acima fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

A Companhia possui montante de R\$410,9 milhões a receber de financiamentos bancários, que serão liberados conforme o andamento físico das respectivas obras.

Em relação aos compromissos de compra e venda de terrenos, a Companhia, em face dessas obrigações de compra, passará a ter o direito de posse e consequente incorporação dos terrenos comprados, o que permite a continuidade dos negócios da Companhia. Os saldos de compromissos em aberto em 31 de dezembro de 2021 eram de R\$486,7 milhões (sendo R\$184,1 milhões em permuta física) os quais serão desembolsados a medida em que as condições resolutivas forem superadas.

10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

A principal parte de investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía R\$486,7 milhões em compromissos de aquisição de terrenos, sendo desse saldo R\$184,1 milhões em permuta física. Esses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames. Vale destacar que antes da Companhia assumir os compromissos de compra de terrenos, a viabilidade do terreno é avaliada e aprovada em comitê, o que reforça a qualidade dos projetos adquiridos pela Companhia. Ademais, os compromissos já assumidos pela Companhia são suficientes para proporcionar a expansão pretendida pela Companhia.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Para a aquisição de novos terrenos, serão priorizadas transações que gerem margens e retornos para a Companhia, mitigando sempre que possível os riscos das aquisições dos terrenos, e buscando sempre que possível, atrelar o desembolso condicionado ao cumprimento de condições resolutivas, sendo a mais importante delas a aprovação do projeto. Para realizar tais pagamentos, a Companhia conta com (i) os recursos financeiros disponíveis em caixa; (ii) com sua própria geração de caixa; (iii) com as fontes tradicionais de financiamento de longo prazo; bem como (iv) com a possibilidade de celebração de parcerias/joint ventures que façam frente a eventual exposição de caixa.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Até a presente data, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

10.9 - Outros fatores com influência relevante

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 10 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

ANEXO II
DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO
(ANEXO 9-1-II DA ICVM 481/09)

1. Informar o lucro líquido do exercício:

O lucro líquido da Companhia, que corresponde ao resultado do exercício após deduções das provisões para o imposto de renda e contribuições sociais, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, é de R\$ 24.321.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e vinte e um mil reais).

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

Provento	Evento – Data Declaração	Montante total	Valor em R\$/ação	Data de Conclusão do Pagamento
Dividendo	09/11/2021	R\$ 12.444.000,00	R\$ 0,11764100965	25/11/2021
Dividendo	21/02/2022	R\$ 10.661.000,00	R\$ 0,10079729665	16/03/2022
TOTAL	N/A	R\$ 23.105.000,00	0,21843830630	N/A

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído:

Conforme constante nas Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, foi distribuído o montante total de R\$23.105.000,00 (vinte e três milhões, cento e cinco mil reais), o qual representa 95% do lucro líquido do exercício.

4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores:

Não aplicável, tendo em vista não haver distribuição com base em lucro de exercícios anteriores.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

a. o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe

Não aplicável, tendo em vista não haver dividendos e juros sobre capital próprio que já não tenham sido declarados anteriormente.

b. a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Não aplicável, tendo em vista não haver dividendos e juros sobre capital próprio que já não tenham sido declarados anteriormente.

c. eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Não aplicável, tendo em vista não haver dividendos e juros sobre capital próprio que já não tenham sido declarados anteriormente.

d. data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Não aplicável, tendo em vista não haver dividendos e juros sobre capital próprio que já não tenham sido declarados anteriormente.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores, (a) informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; (b) informar a data dos respectivos pagamentos:

Provento	Evento – Data Declaração	Montante	Valor em R\$/ação	Data de Conclusão do Pagamento
Dividendo	09/11/2021	R\$ 12.444.000,00	R\$ 0,11764100965	25/11/2021
Dividendo	21/02/2022	R\$ 10.661.000,00	R\$ 0,10079729665	16/03/2022
TOTAL	N/A	R\$ 23.105.000,00	0,21843830630	N/A

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

(a) lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores

#	2018(*)	2019(*)	2020	2021
Lucro líquido do exercício	R\$ 15.571.000,00	R\$ 31.950.096,36	R\$ 48.310.000,00	R\$ 24.321.000,00
Lucro líquido por ação (ON)	R\$ 0,71	R\$ 0,96	R\$ 0,46	R\$ 0,23

** Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia adotava o tipo societário de sociedade empresária de responsabilidade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro.*

(b) dividendo e juros sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores

	2018(*)	2019(*)	2020
Lucros/Dividendos distribuídos	R\$ 15.571.000,00	R\$ 28.957.591,55	R\$ 0
Lucro/Dividendo por ação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

** Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia adotava o tipo societário de sociedade empresária de responsabilidade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro.*

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:

a. identificar o montante destinado à reserva legal

Nos termos do artigo 193 da Lei das S.A., o montante de R\$1.216.000,00 (um milhão, duzentos e dezesseis mil reais) do lucro líquido será destinado à constituição da reserva legal.

b. detalhar a forma de cálculo da reserva legal

O montante proposto a ser destinado a reserva legal foi calculado nos termos do disposto nos artigos 189 a 193 da Lei das S.A., conforme demonstrado abaixo:

Lucro líquido do exercício de 2021	R\$ 24.321.000,00
Ajuste de exercícios anteriores	R\$ 0
Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)	R\$ 1.216.000,00

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos, (a) descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos; (b) informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos; (c) identificar se eventual parcela não paga é cumulativa; (d) identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais; (e) identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui ações preferenciais.

10. Em relação ao dividendo obrigatório:

a. descrever a forma de cálculo prevista no estatuto

Nos termos do artigo 31, parágrafo 3º do estatuto social da Companhia, os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes: (a) o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia; e (b) o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

b. informar se ele está sendo pago integralmente

O dividendo mínimo obrigatório foi pago integralmente.

c. informar o montante eventualmente retido

Não aplicável.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia, (a) informar o montante da retenção; (b) descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos; (c) justificar a retenção dos dividendos:

Não aplicável.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências, (a) identificar o montante destinado a reserva; (b) identificar a perda considerada provável e sua causa; (c) explicar porque a perda foi considerada provável; (d) justificar a constituição de reserva:

Não aplicável.

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar, (a) informar o montante destinado a reserva de lucros a realizar; (b) informar a natureza dos lucros não realizados, que deram origem à reserva:

Não aplicável.

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias:

a. descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva

Não aplicável.

b. *identificar o montante destinado a reserva*

Não aplicável.

c. *descrever como o montante foi calculado*

Não aplicável.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital, (a) identificar o montante da retenção; (b) fornecer cópia do orçamento de capital:

Não aplicável.

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais, (a) informar o montante destinado a reserva; (b) explicar a natureza da destinação:

Não aplicável.

ANEXO III
REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES

**(SEÇÃO 13 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA –
ARTIGO 12, II, DA ICVM 481)**

13. Remuneração dos administradores

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política de remuneração formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de novembro de 2019 e pode ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (<https://ri.mitrerealty.com.br>) ("Política de Remuneração"). Não obstante, os objetivos e práticas de remuneração da Companhia, estão alinhados às práticas de mercado, com o intuito de atrair e reter talentos e bons profissionais que demonstrem qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades da Companhia.

A Companhia determina as remunerações de seus profissionais de acordo com: (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) o padrão de outros executivos e profissionais no mercado imobiliário, e (c) o desempenho coletivo das equipes, no que tange as metas operacionais e de lucratividade.

(b) composição da remuneração, indicando:

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é fixa, a qual é alinhada com práticas de mercado. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Diretoria Estatutária

Os membros da Diretoria Estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que parte desta, se aplicável, é paga no exercício subsequente à aferição do resultado; (iii) plano de remuneração baseado em ações, conforme descrito nos itens 13.4 e seguintes; e (iv) pacote de benefícios composto por: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica; (c) vale refeição; (d) estacionamento; e (e) treinamentos e cursos periódicos.

Diretoria Executiva

Os membros da Diretoria Executiva têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que parte desta, se

aplicável, é paga no exercício subsequente à aferição do resultado; (iii) plano de remuneração baseado em ações, conforme descrito nos itens 13.4 e seguintes; e (iv) pacote de benefícios composto por: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica; (c) vale refeição; (d) estacionamento; e (e) treinamentos e cursos periódicos.

Conselho Fiscal

Quando e se instalado, os membros do Conselho Fiscal receberão somente remuneração fixa, a qual é equivalente a, pelo menos, o mínimo legal, conforme deliberado em Assembleia Geral, não podendo ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% da remuneração, em média, atribuída a cada diretor, não computados os benefícios, verbas de representação e remuneração variável. Adicionalmente, os membros do Conselho Fiscal serão obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Comitê de Auditoria

Os membros do Comitê de Auditoria que não exercem outras funções na Companhia são elegíveis a uma remuneração fixa mensal. Adicionalmente, todos os membros do Comitê de Auditoria são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

(ii) em relação aos 3 últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total

#	31/12/21		31/12/20		31/12/19	
#	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração Fixa	Remuneração Variável
Conselho de Administração	100%	-	100%	-	100%	-
Diretoria Estatutária / Executivo	48,0%	52,0%	64,5%	35,5%	82,7%	17,3%
Comitê de Auditoria	100,0%	-	100,0%	-	-	-

(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das S.A, assim como a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se instalado.

A remuneração total alvo individual dos Diretores Estatutários é determinada pelo Conselho de Administração, pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do mesmo setor da Companhia, de acordo com a função.

O Conselho de Administração é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e da Diretoria. A remuneração fixa da Diretoria Executiva, por sua vez, será reajustada conforme dissídio aplicável aos demais colaboradores da Companhia.

A remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a Companhia outorgou opções de compra de ações nos termos do Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020, cujo valor das opções foram contabilizados conforme o valor justo das opções calculado nos termos das regras contábeis aplicáveis.

(iv) razões que justificam a composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

(v) a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o Sr. Jorge Mitre não possuía remuneração pela sua função de diretor estatutário da Companhia, pois sua remuneração estava vinculada a sua condição de quotista da Companhia. No curso do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, precisamente em 28 de novembro de 2019, a Companhia adotou novas práticas de remuneração para os administradores, sendo que todos os seus membros passaram a ser remunerados. No curso do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, precisamente em 30 de abril de 2020 o Sr. Rodrigo Coelho Cagali foi eleito como membro do Conselho de Administração, porém exerceu tal função sem ser remunerado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Sr. Rodrigo Coelho Cagali foi remunerado.

(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os principais indicadores de desempenho da Companhia e dos administradores são: lucro líquido, orçamento corporativo, índice de satisfação do cliente apurado internamente, margem bruta e a manutenção do certificado de qualidade ISO 9001. A remuneração dos Conselhos de Administração e Fiscal não é impactada por indicadores de desempenho.

(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

Parte do valor total pago aos administradores é recebida na forma de remuneração variável, a qual é consideravelmente impactada pelos indicadores de desempenho apontados acima e cujos pesos serão acordados junto ao Conselho de Administração no exercício, levando-se em conta os resultados históricos e o planejamento estratégico da Companhia.

(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

A prática de remuneração da Companhia procura incentivar os diretores (estatutários e executivos) a buscar a melhor rentabilidade dos investimentos e projetos desenvolvidos pela Companhia, de maneira a alinhar os interesses destes com os da Companhia.

Para o curto prazo, a Companhia busca obter tal alinhamento por meio de salários e pacote de benefícios compatíveis com o mercado. Para o médio prazo, a Companhia visa obter tal alinhamento por meio do pagamento de prêmio anual aos Diretores estatutários e não estatutários, vinculado às metas da Companhia estabelecidas pelo Conselho de Administração. Por fim, para o longo prazo, a Companhia estuda reter profissionais qualificados por meio da outorga de opção de compra de suas ações aos membros da Administração.

A Companhia adota apenas remuneração fixa para o Conselho de Administração e Fiscal (quando este último estiver instalado).

(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Não existe qualquer remuneração suportada pelas subsidiárias ou controladas da Companhia aos administradores da Companhia em função do cargo exercido na Companhia.

(g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

(h) práticas e procedimentos adotados pelo Conselho de Administração para definir a remuneração individual do Conselho de Administração e da diretoria, indicando:

Para a definição da remuneração individual dos administradores são utilizados parâmetros salariais de empresas do mesmo segmento ou empresas que possuem boas práticas de recursos humanos e/ou governança corporativa. Além disso, são levados em consideração o orçamento e o planejamento estratégico da Companhia, bem como as condições de mercado.

(i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A remuneração global dos administradores é definida em linha com o planejamento estratégico da Companhia provado pelo Conselho de Administração e, posteriormente, aprovada em Assembleia Geral.

Cabe ao Conselho de Administração, por sua vez, a fixação da remuneração individual dos administradores, observado o limite aprovado em assembleia.

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Os estudos realizados pela Companhia para fixação da remuneração individual dos administradores baseiam-se em referências de mercado, levando-se em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas. Tal estratégia tem como objetivo garantir o alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade da estrutura de remuneração da Companhia.

(iii) com que frequência e de que forma o Conselho de Administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Nos termos da Política de Remuneração, o alinhamento da estrutura de remuneração às estratégias da Companhia é reavaliado periodicamente no Conselho de Administração, no âmbito da apreciação da proposta de orçamento e planejamento estratégico da Companhia.

13.2 - Remuneração total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,50	0	10,50
Nº de membros remunerados	6,00	4,50	0	10,50
Remuneração fixa anual	2.624.000,00	5.049.120,00	-	9.565.920,00
Salário ou pró-labore	2.624.000,00	4.320.000,00	-	6.944.000,00
Benefícios direto e indireto	-	729.120,00	-	729.120,00
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	-	-	-	1.892.800,00
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável	-	2.000.000,00	-	2.000.000,00
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	2.000.000,00	-	2.000.000,00
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Descrição de outras remunerações variáveis	-	-	-	-
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações (incluindo opções)	-	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Observação	Conforme disposto no Ofício Circular Anual - 2022- CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício Circular Anual - 2022- CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício Circular Anual - 2022- CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	-
Total da remuneração	2.624.000,00	12.049.120,00	-	14.673.120,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0	10,00
Nº de membros remunerados	5,00	4,00	0	9,00
Remuneração fixa anual	2.320.000,00	4.082.216,11	-	6.402.216,11
Salário ou pró-labore	2.320.000,00	3.727.009,04	-	6.047.009,04
Benefícios direto e indireto	-	355.207,07	-	355.207,07
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável	-	880.000,00	-	880.000,00
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	880.000,00	-	880.000,00
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Descrição de outras remunerações variáveis	-	-	-	-
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações (incluindo opções)	-	3.538.128,90	-	3.538.128,90
Observação	Conforme disposto no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	-
Total da remuneração	2.320.000,00	8.500.345,01	-	10.820.345,01

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,67	4,00	0	9,67
Nº de membros remunerados	5,00	4,00	0	9,00
Remuneração fixa anual	2.739.395,54	4.625.572,76	-	7.364.968,30
Salário ou pró-labore	2.275.000,00	3.466.000,00	-	5.741.000,00
Benefícios direto e indireto	-	285.708,20	-	285.708,20
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	464.395,54	873.864,56	-	1.338.260,10
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020	-
Remuneração variável	-	1.059.500,00	-	1.059.500,00
Bônus	-	-	-	-
Participação de resultados	-	1.059.500,00	-	1.059.500,00
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020	-
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações (incluindo opções)	-	-	-	-
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	-
Total da remuneração	2.739.395,54	5.685.072,76	-	8.424.468,30

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,42	2,17	0	2,59
Nº de membros remunerados	0,42	1,25	0	1,67
Remuneração fixa anual	332.123,26	106.022,22	-	438.145,48
Salário ou pró-labore	225.452,02	99.666,67	-	317.452,02
Benefícios direto e indireto	60.000,00	6.355,56	-	66.355,56
Participações em comitês	-	-	-	-
Outros	46.671,24	-	-	46.671,24
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	-
Remuneração variável	-	22.200,00	-	22.200,00
Bônus	-	22.200,00	-	22.200,00
Participação de resultados	-	-	-	-
Participação em reuniões	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	-
Pós-emprego	-	-	-	-
Cessação do cargo	-	-	-	-
Baseada em ações (incluindo opções)	-	-	-	-
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	-
Total da remuneração	332.123,26	128.222,22	-	460.345,48

13.3 - Remuneração variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal

Remuneração variável projetada para o exercício corrente - 31 de dezembro de 2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,50	0,00	10,50
Nº de membros remunerados	0,00	4,50	0,00	10,50
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	1.400.000	-	1.400.000
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	2.000.000	-	2.000.000
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	2.000.000	-	2.000.000

Remuneração variável referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	9,67
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	9,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	1.642.900,00	-	1.642.900,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	2.347.000,00	-	2.347.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	2.347.000,00	-	2.347.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	880.000	-	880.000

Remuneração variável referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,67	4,00	0	9,67
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0	9,00
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	1.260.000,00	-	1.260.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	1.500.000,00	-	1.500.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	1.500.000,00	-	1.500.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	1.015.000,00	-	1.015.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	1.450.000,00	-	1.450.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	1.450.000,00	-	1.450.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	1.059.500,00	-	1.059.500,00

Remuneração variável referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,42	2,17	0	0
Nº de membros remunerados	0,00	1,25	0	1,67
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	189.833,34	-	89.833,34
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	189.833,34	-	89.833,34
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	22.200,00	-	-
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	22.200,00	-	22.200,00

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do Conselho de Administração e Diretoria Estatutária

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020 foi aprovado o Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações ("Plano"), com o consequente cancelamento dos planos anteriormente existentes, conforme disposto no site da Companhia. Com base no Plano, o Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 28 de julho de 2020 aprovou o 1º Programa de Remuneração em Opções de Compra de Ações, posteriormente ratificado em reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de novembro de 2020 ("Programa").

PLANO DE REMUNERAÇÃO EM OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Termos e Condições Gerais

O Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020 ("Plano"). De acordo com suas disposições, são elegíveis: os administradores, empregados ou prestadores de serviços da Companhia, ou outra sociedade sob o seu controle ("Participantes"). Os Participantes serão escolhidos e eleitos pelo Conselho de Administração, a seu exclusivo critério.

O Plano será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá delegar tal função, em parte ou no todo, ao comitê criado ou indicado para assessorar o Conselho de Administração na administração do Plano, conforme aplicável.

Na medida em que for permitido por lei e pelo estatuto social da Companhia, o Conselho de Administração terá amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a administração do Plano, incluindo: (a) a criação e a aplicação de normas gerais relativas à outorga de opções pela Companhia aos Participantes ("Opções"), incluindo o prazo após o qual as Opções tornar-se-ão exercíveis, nos termos do Plano e/ou do Contrato de Opção ("Vesting"), e a solução de dúvidas de interpretação do Plano; (b) a eleição dos Participantes e a autorização para outorgar Opções em seu favor, estabelecendo todas as condições das Opções a serem outorgadas; (c) a aprovação dos Contratos de Opção a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Participantes, observadas as determinações do Plano; e (d) a emissão de novas Ações dentro do limite do capital autorizado ou a autorização para alienação de Ações em tesouraria para satisfazer o exercício de Opções outorgadas, nos termos do Plano e da ICVM 567. No exercício de sua competência, o Conselho de Administração estará sujeito apenas aos limites estabelecidos em lei, na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários e no Plano, ficando claro que o Conselho de Administração poderá tratar de maneira diferenciada os administradores e empregados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle que se encontrem em situação similar, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia ou analogia, a estender a todos as condições que entenda aplicável apenas a algum ou alguns a seu exclusivo critério. O Conselho de Administração poderá, ainda, estabelecer tratamento especial para casos excepcionais durante a eficácia de cada direito de Opção, desde que não sejam afetados os direitos já concedidos aos Participantes nem os princípios básicos do Plano. Tal disciplina excepcional não constituirá precedente invocável por outros Participantes. As deliberações do Conselho de Administração têm força vinculante para a Companhia relativamente a todas as matérias relacionadas com o Plano.

Sempre que julgar conveniente, o Conselho de Administração aprovará a outorga de Opções, elegendo os Participantes em favor dos quais serão outorgadas Opções nos termos do Plano, fixando o Preço de Exercício das Opções, prazos de *Vesting* e condições de exercício das Opções e impondo quaisquer outras condições relativas a tais Opções.

Principais objetivos do plano

O Plano tem por objetivo permitir que os Participantes, que assim desejarem por sua livre e espontânea vontade e sujeito a determinadas condições, possam investir recursos próprios na aquisição de Ações, com vista a: (a) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos dos Participantes; e (b) compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre acionistas e Participantes.

Forma como o plano contribui para esses objetivos

Ao possibilitar que os Participantes se tornem nossos acionistas em condições diferenciadas, espera-se que estes tenham fortes incentivos para comprometerem-se efetivamente com a criação de valor, bem como para exercerem suas funções de maneira a integrarem-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos sociais e aos nossos planos de crescimento, assim maximizando nossos lucros, bem como gerando uma relação de longo prazo destes profissionais com a Companhia. O oferecimento das Opções ainda estimula os Participantes, por meio do comprometimento de seus recursos próprios, a buscarem a valorização imediata das ações, sem, contudo, comprometerem o crescimento e a valorização futura das ações. Atinge-se, ainda, por meio deste modelo, o compartilhamento dos riscos e dos ganhos, por meio da valorização das ações adquiridas no âmbito do Plano.

Como o plano se insere na política de remuneração do emissor

O Plano insere-se na política de remuneração, na medida em que tal política busca, além da retribuição justa e reflexa do desempenho, a alavancagem de resultados para a Companhia e a recompensa para os Participantes.

Como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

O Plano traz mecanismos que permitem o alinhamento de interesses dos administradores em diferentes horizontes de tempo. A existência de períodos de carência diferenciados faz com que os Participantes se comprometam com a constante valorização das ações da Companhia no curto, médio e longo prazo.

Número máximo de ações abrangidas

O Plano prevê a outorga de até 20.148.289 (vinte milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentos e oitenta e nove) Opções. No âmbito do Programa atualmente vigente, poderão ser outorgadas até 6.716.096 (seis milhões, setecentas e dezesseis mil, noventa e seis) Opções, futuramente convertidas em ações.

Número máximo de opções a serem outorgadas

O Plano prevê a outorga de até 20.148.289 (vinte milhões, cento e quarenta e oito mil e duzentos e oitenta e nove) Opções. No âmbito do Programa atualmente vigente, poderão ser outorgadas até 6.716.096 (seis milhões, setecentas e dezesseis mil, noventa e seis) Opções, futuramente convertidas em ações.

Condições de aquisição de ações

A outorga de Opções nos termos do Plano é realizada mediante a celebração de Contratos de Opção entre a Companhia e os Participantes, os quais deverão especificar, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração: (a) a quantidade de Opções objeto da outorga; (b) termos e condições para aquisição do direito ao exercício das Opções; (c) o prazo final para exercício das Opções; e (d) o Preço de Exercício e condições de pagamento.

Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O Preço de Exercício restou fixado em R\$ 100,00 (cem reais) por todas as Opções exercidas, conforme cláusula 7.1 do Plano.

Critérios para fixação do prazo de exercício

Observados os critérios e condições do Plano e do Programa, bem como exceto se de outra forma decidido pelo Conselho de Administração, as Opções se tornarão exercíveis na medida em que os respectivos Participantes permanecerem continuamente vinculados como administrador, empregado ou prestador de serviço da Companhia pelo prazo de 5 (cinco) anos ("vesting"). O Programa atualmente em vigor possui um prazo de *vesting* de 01 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2025.

Forma de liquidação

O Preço de Exercício será pago à vista e em dinheiro pelos Participantes, mediante a utilização de recursos próprios do Participante. A titularidade das ações adquiridas mediante o exercício das Opções será transferida aos Participantes após a quitação do correspondente Preço de Exercício, observados os procedimentos e prazos exigidos pelo agente escriturador ou custodiante das Ações, bem como as demais condições previstas no Plano SOP e no Programa.

Restrições à transferência das ações

Após transcorrido o prazo de *vesting*, 80% (oitenta por cento) das Ações recebidas pelo Participante em razão do exercício das Opções estarão sujeitas a restrição de negociação e não poderão ser negociadas, transferidas, cedidas, empenhadas, oneradas, emprestadas, alugadas e/ou ter a sua propriedade de qualquer forma transferida a terceiro ("Lock-Up"), sendo que 20% (vinte por cento) das Ações recebidas pelo Participante em razão do exercício das Opções não estarão sujeitas ao Lock-Up e poderão ser livremente negociadas. A cada ano contado da data de recebimento das Ações, 25% (vinte e cinco por cento) das Ações inicialmente sujeitas ao Lock-Up serão liberadas da obrigação de Lock-Up, podendo ser livremente negociadas pelo Participante. Ao término do período de 4 (quatro) anos contados do recebimento das Ações, todas as Ações recebidas terão sido liberadas do Lock-Up.

Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Conselho de Administração poderá determinar a suspensão, a extensão ou a alteração do prazo do direito ao exercício das Opções, sempre que verificadas situações que, nos termos da lei, do Plano SOP, do Programa e da regulamentação em vigor, restrinjam ou impeçam a negociação de Ações por parte dos Participantes.

Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

O Conselho de Administração definirá nos respectivos Contratos de Opção os efeitos decorrentes do Desligamento do Participante, de modo que os direitos às Opções poderão ser extintos ou modificados.

"Desligamento" significa o término da relação jurídica entre o Participante e a Companhia, por qualquer motivo incluindo, sem limitação, renúncia ou destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão de contrato de

prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente ou falecimento. Para maior clareza, fica estabelecido que eventual desligamento do Participante do cargo de administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada seguido de eleição e investidura ou contratação de tal Participante para outro cargo como administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada não caracteriza Desligamento, para fins do Plano.

13.5 - Remuneração baseada em ações do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária

1ª Outorga de opções de ação – 03/08/2020

a) Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
b) Nº total de membros	5,67	4,00
c) Nº de membros remunerados	0,00	4,00
d) Em relação a cada outorga de opções de compra de ações		
i. data da outorga	03/08/2020	
ii. quantidade de opções outorgadas	3.996.762	
iii. prazo para que as opções se tornem exercíveis	31/12/2025	
iv. prazo máximo para exercício das opções	30/04/2026	
v. prazo de restrição à transferência das ações	20% sem restrição, 20% com restrição de 1 (um) ano, 20% com restrição de 2 (dois) anos, 20% com restrição de 3 (três) anos e 20% com restrição de 4 (quatro) anos	
vi. preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções		
i. Em aberto no início do exercício social	R\$100,00 ¹	
ii. Perdidas durante o exercício social	Não Aplicável	
iii. Exercidas durante o exercício social	Não Aplicável	
iv. Expiradas durante o exercício social	Não Aplicável	
e) Valor justo das opções na data de cada outorga	8,98	
f) Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas	3,377%	

Cancelamento de outorga de opções de ação – 04/01/2021

a) Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
b) Nº total de membros	5,67	4,00
c) Nº de membros remunerados	0,00	1,00
d) Em relação a cada outorga de opções de compra de ações		
i. data do cancelamento	04/01/2021	
ii. quantidade de opções canceladas	541.262	
iii. prazo para que as opções se tornem exercíveis	Não Aplicável	
iv. prazo máximo para exercício das opções	Não Aplicável	

¹ Nota: Conforme Cláusula 7.1 do Plano este é o preço de exercício global a ser pago pelo Participante pelo exercício de todas as opções exercidas.

a) Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
v. prazo de restrição à transferência das ações	Não Aplicável	
vi. preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções		
i. Em aberto no início do exercício social	Não Aplicável	
ii. Perdas durante o exercício social	R\$100,00 ²	
iii. Exercidas durante o exercício social	Não Aplicável	
iv. Expiradas durante o exercício social	Não Aplicável	
e) Valor justo das opções na data de cada outorga	8,98	
f) Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas	0,509%	

2ª Outorga de opções de ação – 22/03/2021

a) Órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
b) Nº total de membros	5,67	4,00
c) Nº de membros remunerados	0,00	1,00
d) Em relação a cada outorga de opções de compra de ações		
i. data da outorga	22/03/2020	
ii. quantidade de opções outorgadas	640.000	
iii. prazo para que as opções se tornem exercíveis	31/12/2025	
iv. prazo máximo para exercício das opções	30/04/2026	
v. prazo de restrição à transferência das ações	20% sem restrição, 20% com restrição de 1 (um) ano, 20% com restrição de 2 (dois) anos, 20% com restrição de 3 (três) anos e 20% com restrição de 4 (quatro) anos	
vi. preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções		
i. Em aberto no início do exercício social	R\$100,00	
ii. Perdas durante o exercício social	Não Aplicável	
iii. Exercidas durante o exercício social	Não Aplicável	
iv. Expiradas durante o exercício social	Não Aplicável	
e) Valor justo das opções na data de cada outorga	6,84	
f) Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas	0,601%	

13.6 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária

1ª Outorga de opções de ação – 03/08/2020

a) órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
b) Nº total de membros	5,67	4,00
c) Nº de membros remunerados	0,00	4,00

² Nota: Conforme Cláusula 7.1 do Plano este é o preço de exercício global que seria pago pelo Participante que teve suas opções canceladas em virtude de seu desligamento.

a) órgão	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
d) Em relação às opções ainda não exercíveis		
i. quantidade	Não Aplicável	3.996.762
ii. data em que se tornarão exercíveis	Não Aplicável	31/12/2025
iii. prazo máximo para exercício das opções	Não Aplicável	30/04/2026
iv. prazo de transferência das ações	Não Aplicável	31/05/2026
v. preço médio ponderado de exercício	Não Aplicável	R\$100,00
vi. valor justo das opções no último dia do exercício social	Não Aplicável	8,98
e) Em relação às opções exercíveis	Não Aplicável	Não Aplicável

13.7 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi exercida e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

13.8 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 - Método de precificação do valor das ações e das opções

(a) Modelo de precificação

Em concordância com o CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS2, as condições de mercado devem ser levadas em conta quando da estimativa do valor justo da outorga de opções. Tendo em vista que o plano da Companhia impõe uma condição de mercado, a saber o preço mínimo da ação ao final do período de carência maior ou igual a R\$19,30, corrigido pela variação do IPCA de 05 de fevereiro de 2020 até a data do término do período de carência (preço mínimo), foi necessário levar em conta essa condição de performance na estimativa do valor justo. Dessa forma, tendo em vista que o modelo de Black-Scholes ou modelo Binomial não permitem a incorporação de variáveis de incerteza (nesse caso o preço da ação da Companhia), foi utilizado o modelo de simulação de Monte-Carlo. Esse modelo permite simular cenários futuros do preço da ação e determinar em quais cenários o preço da ação é maior ou igual ao preço mínimo, no qual a condição de performance de mercado será atendida. Com base no valor da ação em cada um dos cenários teremos um valor ponderado para determinação do valor justo da outorga de opções, conforme define a norma.

(b) Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, ponderado das ações, preço do exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

No quadro abaixo estão apresentadas as premissas utilizadas no modelo de precificação.

	<u>1º Outorga</u>
Data da outorga	03/08/2020
Volatilidade do preço de ação	51,90%
Taxa de juros livre de risco	5,86%
Período de carência (anos)	5,43
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98

(c) Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

O plano de opções da Companhia não prevê a possibilidade de exercício antecipado, dessa forma, esse efeito não foi mensurado.

(d) Forma de determinação da volatilidade esperada

Dado o curto histórico de cotações de preços dos valores mobiliários de emissão da Companhia, que teve sua oferta pública inicial de ações em 05 de fevereiro de 2020, a Companhia entende que sua volatilidade não reflete de maneira precisa a volatilidade esperada para o ativo durante o período de *vesting* do programa. Dessa forma, para calcular a volatilidade esperada para o ativo, foi calculada a média ponderada da volatilidade dos ativos de empresas comparáveis listadas na bolsa de valores de São Paulo.

(e) Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Para a mensuração do valor justo, além da condição de mercado de preço mínimo mencionado acima, levou-se em conta o efeito do período de restrição (lock-up), descontando o valor justo pela taxa de juros livre de risco para cada um dos períodos de lock-up.

13.9 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão

Sociedade	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Companhia	28.133.162	0	0	28.133.162
Mitre Partners Participações Ltda.	2.656.859	64.130	0	2.720.989
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	27.878.232	0	0	27.878.232

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do Conselho de Administração e aos Diretores Estatutários

A Companhia não possui planos de previdência aos membros do seu Conselho de Administração e Diretores Estatutários.

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nº de membros	4,00	4,00	2,17	6,00	5,67	0,42	-	-	-
Nº de membros remunerados	4,00	4,00	1,25	5,00	5,00	0,42	-	-	-
Valor da maior remuneração (Reais)	2.991.985,95	3.358.194,77	53.222,22	1.560.000,00	1.872.000,00	332.123,26	-	-	-
Valor da menor remuneração (Reais)	849.399,33	655.421,08	21.777,78	120.000,00	139.382,21	332.123,26	-	-	-
Valor médio da remuneração (Reais)	1.612.186,64	1.792.900,80	42.740,74	464.000,00	547.879,11	332.123,26	-	-	-

Observações

Diretoria Estatutária	
31/12/2021	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual - 2022- CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2020	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021. A maior remuneração da Diretoria foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, até 28/11/2019, nos termos do Código Civil Brasileiro, e possuía dois diretores estatutários. Após transformação para Sociedade Anônima, por deliberação do Conselho de Administração, foram eleitos 2 novos diretores estatutários, totalizando 4 membros da Diretoria-Estatutária da Companhia.

Conselho de Administração	
31/12/2021	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual - 2022- CVM/SEP. A maior remuneração do Conselho de Administração foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros do Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2020	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021, considerando que o Conselho de Administração possuía 5 membros até 30/04/2020, quando, em assembleia geral extraordinária, foi eleito novo membro, passando a ter 6 conselheiros. A maior remuneração do Conselho de

Conselho de Administração

	Administração foi percebida por membro que exerceu a função durante os 12 meses do exercício. O valor da menor remuneração anual individual do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros do Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 13.2 acima.
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, até 28/11/2019, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho de Administração. Após transformação para Sociedade Anônima, por deliberação dos acionistas, foi constituído o Conselho de Administração composto por 5 membros.

Conselho Fiscal

31/12/2021	O Conselho Fiscal não foi instalado conforme assembleia geral ordinária realizada em 30/04/2021.
31/12/2020	O Conselho Fiscal não foi instalado conforme assembleia geral ordinária realizada em 30/04/2020.
31/12/2019	A Companhia era uma sociedade limitada, até 28/11/2019, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho Fiscal. Após transformação para Sociedade Anônima, por deliberação dos acionistas, não foi instalado Conselho Fiscal.

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Exceto pelos benefícios descritos no quadro 13.1, não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruture mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções ou aposentadoria.

13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Exercício encerrado em 31/12/2021	72%	46%	-
Exercício encerrado em 31/12/2020	73%	47%	-
Exercício encerrado em 31/12/2019	100%	25%	-

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Os administradores da Companhia não recebem qualquer remuneração em virtude de qualquer razão que não a função que ocupam. A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

Os administradores e da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, não fizeram jus a remuneração reconhecidas no resultado de controladas da Companhia, seus controladores diretos e indiretos e sociedades sob controle comum, que os tenha sido atribuído em função ou não do exercício de cargo na Companhia. A Companhia não possuía Conselho Fiscal instalado

Entretanto, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o Sr. Fabricio Mitre fez jus a remuneração reconhecida no resultado de controladas da Companhia em função do seu cargo de sócio administrador em cada uma das subsidiárias da Companhia.

Exercício social 2021 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

Exercício social 2020 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

Exercício social 2019 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	225.452,02	-	-	225.452,02
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

13.16 - Outras informações relevantes

Não existem outras informações relevantes sobre o presente item "13", além das divulgadas acima.