

Quando **morar**
tem um



a **mais**



RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 3T21

DESTAQUES

- ❁ **R\$1,02 bilhão já lançado no ano**, sendo R\$646 milhões nos 9M21 e R\$369 milhões de projetos já lançados no 4T21.
- ❁ **Margem Bruta de Incorporação 36,7% no 3T21**, ganho de 1,5 p.p. com relação ao 2T21, e **Margem REF de 42,5%**.
- ❁ **Receita Líquida de R\$403,9 milhões nos 9M21**, crescimento de 57,5% em relação ao mesmo período de 2020.
- ❁ **Vendas Líquidas de R\$418,4 milhões nos 9M21**, 28,9% superior ao mesmo período de 2020.
- ❁ **Índice de Vendas sobre Oferta (VSO) de lançamentos de 28,1%**, **VSO de 54,6% nos últimos 12 meses** e de 20,3% no trimestre.
- ❁ **Entrega do Haus Mitre Butantã**, empreendimento com 256 unidades, 98% vendido e com **98% de aceite na 1ª vistoria**.
- ❁ **Landbank de R\$5,9 bilhões** em VGV potencial, com aquisição de R\$332,7 milhões no 3T21.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
*Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores*

Giancarlo D'Elia Denapoli

Caio Perri Lima

Stefano Sé Stampacchio

E-mail: ri@mitrerealty.com.br
Tel.: +55 (11) 4810-0582
Website: <https://ri.mitrerealty.com.br>

São Paulo, 09 de novembro de 2021 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) (“Mitre” ou “Companhia”), construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2021 (3T21). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis estipuladas no IFRS (*International Financial Reporting Standards*, ou Normas Internacionais de Contabilidade).

PRINCIPAIS INDICADORES

Destaques Operacionais	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	336	927	-63,8%	415	-19,0%	909	927	-1,9%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	290.021	456.355	-36,4%	236.997	22,4%	645.642	456.355	41,5%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	20,3%	50,3%	-29,9 p.p.	29,5%	-9,2 p.p.	N/A	N/A	N/A
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	54,6%	67,6%	-12,9 p.p.	63,4%	-8,8 p.p.	54,6%	67,6%	-12,9 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	228	616	-63,0%	318	-28,2%	714	745	-4,2%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	147.184	255.996	-42,5%	188.365	-21,9%	418.390	324.482	28,9%
Entregas (Unidades)	256	190	34,7%	-	-	425	190	123,7%
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	938	469	100,2%	830	13,0%	938	469	100,2%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	603.270	258.981	132,9%	481.505	25,3%	603.270	258.981	132,9%

Destaques Financeiros	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	154.120	143.404	7,5%	164.663	-6,4%	403.853	256.492	57,5%
Receita Líquida de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	154.120	132.810	16,0%	162.437	-5,1%	397.172	234.269	69,5%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Margem Bruta (%)	36,7%	36,6%	0,1 p.p.	34,7%	2,0 p.p.	34,9%	34,0%	1,0 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Margem Bruta de Incorporação ¹ (%)	36,7%	39,5%	-2,9 p.p.	35,1%	1,5 p.p.	35,5%	37,2%	-1,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ² (R\$ Mil)	58.630	52.595	11,5%	58.510	0,2%	145.403	90.107	61,4%
Margem Bruta Ajustada ² (%)	38,0%	36,7%	1,4 p.p.	35,5%	2,5 p.p.	36,0%	35,1%	0,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação ^{1,2} (R\$ Mil)	58.630	52.595	11,5%	58.510	0,2%	145.403	90.107	61,4%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ^{1,2} (%)	38,0%	39,6%	-1,6 p.p.	36,0%	2,0 p.p.	36,6%	38,5%	-1,9 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	5.348	22.982	-76,7%	21.215	-74,8%	14.873	26.524	-43,9%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS ³ (R\$ Mil)	16.398	29.573	-44,6%	22.590	-27,4%	38.945	26.133	49,0%
EBITDA (R\$ Mil)	14.204	28.233	-49,7%	21.551	-34,1%	35.220	28.479	23,7%
Margem EBITDA (%)	9,2%	19,7%	-10,5 p.p.	13,1%	-3,9 p.p.	8,7%	11,1%	-2,4 p.p.
EBITDA Ajustado ² (R\$ Mil)	16.306	28.319	-42,4%	22.970	-29,0%	39.610	31.476	25,8%
Margem EBITDA Ajustada ² (%)	10,6%	19,7%	-9,2 p.p.	13,9%	-3,4 p.p.	9,8%	12,3%	-2,5 p.p.

¹ O Lucro Bruto e Margem Bruta de Incorporação são medidas não contábeis utilizadas pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do *fee* de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Portanto, a Margem Bruta de Incorporação é calculada através da divisão do Lucro Bruto pela Receita Líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra, exceto à parcela correspondente ao *fee* de administração.

² O Lucro Bruto Ajustado é calculado através do Lucro Bruto adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas, assim como a Margem Bruta Ajustada, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada.

³ O Lucro Líquido Recorrente EX-TRS é calculado através da subtração do efeito do *Total Return Equity Swap* (TRS), que está refletido no Resultado Financeiro, do lucro líquido.

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	6
❁ I Lançamentos.....	6
❁ I Lançamentos Recentes	7
❁ I Vendas Sobre Oferta (VSO)	8
❁ I Vendas	9
❁ I Entrega.....	10
❁ I Estoques	10
❁ I Banco de Terrenos	12
DESEMPENHO FINANCEIRO	13
❁ I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty	13
❁ I Receita Operacional Líquida.....	13
❁ I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	14
❁ I Despesas Comerciais.....	15
❁ I Despesas Gerais e Administrativas.....	15
❁ I EBITDA e EBITDA Ajustado	16
❁ I Resultado Financeiro Líquido.....	16
❁ I Lucro Líquido.....	17
❁ I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE)	17
❁ I Resultados a Apropriar	17
❁ I Recebíveis.....	18
❁ I Caixa e Endividamento.....	19
ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)	21
ANEXO II – Demonstração dos Resultados (9M21).....	22
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)	23
ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)	24
ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa	25

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre de 2021 confirmou a expectativa da Companhia de melhora no que diz respeito à pandemia do coronavírus na cidade de São Paulo e do bom momento vivido pelo setor imobiliário. Com aproximadamente 80% de toda população adulta completamente vacinada, as liberações de abertura dos stands de vendas e consequentemente dos lançamentos foram mantidas, o que permitiu o lançamento de R\$290,0 milhões em dois empreendimentos, o Haus Mitre Vila Clementino e o Haus Mitre Aclimação. Os projetos estão 29% e 28% vendidos respectivamente, reforçando a estratégia da Companhia de sempre lançar os melhores produtos de cada região.

A Mitre manteve seu bom desempenho de vendas, atingindo vendas brutas de R\$181,2 milhões no trimestre e R\$503,6 milhões no acumulado do ano, o que representa um aumento de 26,1% quando comparado aos 9 primeiros meses de 2020. Esse desempenho, acompanhado do baixo nível de distratos, característica da política de análise de crédito rigorosa da Companhia, resultou em vendas líquidas de R\$418,4 milhões no ano e um índice de VSO nos últimos 12 meses de 54,6%.

O estoque da Companhia encerrou o trimestre em R\$603,3 milhões, patamar que acreditamos ser extremamente saudável, dado que 99% das unidades em estoque são provenientes dos produtos lançados nos últimos 24 meses e apenas 1% dos produtos entregues, reforçando a posição da Mitre de possuir um alto giro do ativo, ser uma Companhia sem legado e com projetos bastante diferenciados, que são a primeira escolha dos clientes. Dessa forma, quase a totalidade do nosso estoque está em fase de lançamento ou em seu período inicial de obras, o que nos deixa confortáveis para praticar os preços que consideramos ideais para manter um equilíbrio saudável entre velocidade de vendas e ganho de margens, como temos feito.

No ano, a receita líquida atingiu R\$403,9 milhões, aumento de 57,5% comparado aos R\$256,5 milhões dos 9M20. Tal aumento se deve tanto ao bom desempenho de vendas, quanto à evolução física das obras em andamento dos projetos lançados em 2020. Houve, também, importante aumento de 1,5 p.p. na Margem Bruta de Incorporação da Companhia no 3T21, que atingiu 36,7%, em comparação a 35,1% no 2T21, consequência do sistemático aumento de preços que estamos praticando desde os lançamentos de 2020. Acreditamos que, desta maneira, conseguimos atingir um saudável equilíbrio entre VSO e Margem, mantendo assim a saúde financeira de todos os projetos, mesmo em um ambiente desafiador e com forte aumento nos custos de construção.

Destacamos que nossos produtos estão 74,2% vendidos na média e, atrelados à uma Margem REF de 42,5%, nos gera uma previsibilidade muito maior dos importantes resultados a serem apropriados no futuro referente às unidades vendidas dos projetos já lançados, cuja receita ainda não foi incorrida dada à metodologia do POC (*Percentage of Completion*), a qual estabelece que a receita deve ser reconhecida conforme os custos de terreno e obra são incorridos, ou seja, o reconhecimento de receitas se completa dentro do ciclo de desenvolvimento de cada empreendimento, que, em geral, leva 36 meses.

Já, as despesas comerciais e administrativas se mantiveram em níveis saudáveis e em linha com os últimos trimestres, atingindo R\$19,8 milhões e R\$19,6 milhões, respectivamente. O patamar de despesas atingido garantiu os lançamentos realizados no trimestre e a preparação da Companhia para os lançamentos do quarto trimestre, que já estão com seus stands de venda abertos ou em fase final de construção.

É importante mencionar que, além dos resultados operacionais da Companhia, que foram muito bons, nosso resultado contábil leva em conta a exposição ao valor das nossas próprias ações, através de uma operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que tem objetivo similar ao de uma recompra de ações. Portanto, entendemos que a melhor forma de analisar os resultados da Companhia seja excluindo o efeito de tal operação. Dessa forma, o lucro líquido recorrente no terceiro trimestre de 2021 foi de R\$16,4 milhões, excluindo o efeito do *Total Return Equity Swap* (TRS). Incluindo esse efeito, que foi negativo em R\$11,1 milhões, a Mitre obteve lucro líquido de R\$5,3 milhões. No acumulado do ano, o lucro líquido recorrente atingiu R\$38,9 milhões e apresentou um aumento de 49,0% versus o mesmo período de 2020.

Ainda no terceiro trimestre, realizamos a entrega do Haus Mitre Butantã, empreendimento com 256 unidades e R\$115 milhões em VGV. O projeto, que está 98% vendido, atingiu 98% de aceite na 1ª vistoria, comprovando, novamente, a excelência na execução de nossas obras e a qualidade dos produtos Mitre. Mais uma vez, a obra foi entregue antecipadamente e teve 100% do seu financiamento amortizado antes da emissão do habite-se, reiterando a nossa estratégia de manter alto giro do ativo.

No quarto trimestre, durante o mês de outubro de 2021, já realizamos o lançamento de mais dois produtos, o Raízes Vila Mascote, com VGV de R\$180 milhões, e o Haus Mitre Jardins, com VGV de R\$189 milhões, que se encontram 22% e 26% vendidos, respectivamente, na data desta divulgação, o que comprova novamente a qualidade dos produtos e capacidade operacional da Companhia, mesmo em cenário mais desafiador. Com isso a Mitre atingiu a marca de R\$1,02 bilhão em lançamentos no ano, em linha com seu *guidance*.

O setor imobiliário no Brasil passou por um trimestre desafiador dado o atual cenário político e econômico do país, com preocupações em relação ao equilíbrio fiscal do governo, aumento da taxa de juros e alta inflação, o que poderia acarretar compressão de margens e menor demanda por imóveis. Apesar de todo o receio do mercado, na Mitre, já incorporamos, conservadoramente, a pressão de custos em todos os nossos orçamentos desde o primeiro trimestre do ano e entendemos que a grande correção de custos já ocorreu. Além disso, como atuamos exclusivamente nos segmentos de média e alta renda na cidade de São Paulo, conseguimos manter uma boa velocidade de vendas de todos os produtos e repassar integralmente o aumento de custos das obras não só para as parcelas dos imóveis já vendidos e ainda não entregues, através da variação do INCC (Índice Nacional do Custo de Construção), como também temos corrigido o preço do nosso estoque, no mínimo, pelo índice. Isso nos permitiu ter uma elasticidade positiva à variação do INCC, com um saldo de recebíveis e estoque maior do que o saldo a incorrer de custo de obra, possibilitando à Companhia ganhar margens, sistematicamente, ao longo dos últimos trimestres, apesar do cenário mais desafiador.

Acreditamos que a Companhia e o mercado possuem fundamentos resilientes e promissores. Além do grande déficit habitacional no país, de aproximadamente 6 milhões de moradia, o crédito imobiliário corresponde a apenas 10% do PIB, índice muito inferior ao de países com desenvolvimento semelhante, como o Chile e África do Sul, por exemplo, nos quais o crédito imobiliário correspondem a 26% e 21% do PIB dos países, respectivamente. Ainda sobre o financiamento imobiliário, é importante lembrar que, mesmo com os aumentos recentes das taxas do crédito imobiliário, o custo máximo de captação dos bancos para essa modalidade de crédito, o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), é de 6,17% ao ano, ficando evidente, portanto, que o repasse de custo para o financiamento imobiliário será inferior à alta da Selic, o que deve manter o custo em patamares similares à média histórica do Brasil. Ainda assim, mesmo que assumíssemos um aumento mais forte por parte dos bancos, dada a nossa saudável carteira de recebíveis, com média de parcela de financiamento de 43%, nossos clientes possuem uma confortável folga em relação ao limite máximo financiado pelos bancos, de normalmente 70% até 80% do valor do imóvel, reduzindo drasticamente o risco de não conseguirem financiamento para seus imóveis nos próximos anos.

Dessa forma, permanecemos cumprindo integralmente nossa estratégia, focados em comprar os melhores terrenos da cidade de São Paulo, lançar os melhores produtos de cada região, apostar muito em diferenciais competitivos, equilibrar boa velocidade de vendas com margens saudáveis e sempre entregar o que prometemos aos nossos clientes e *stakeholders*.

Temos plena convicção de que a disciplina, continuidade e seriedade no cumprimento do nosso plano de negócios trará o retorno esperado para os nossos acionistas, parceiros e colaboradores. Entendemos que o preço atual das ações da Companhia não está condizente com o seu momento operacional e sua entrega e que deverá convergir para um valor que reflita a capacidade operacional e financeira da Mitre Realty.

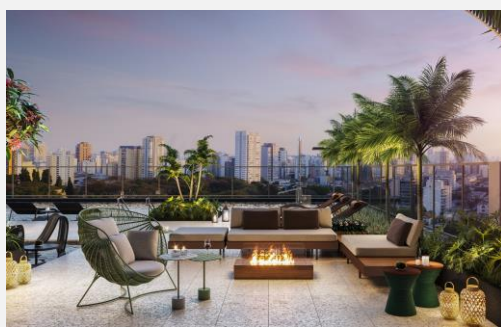
Fabricio Mitre

Diretor Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos

No 3T21, a Mitre realizou 2 lançamentos, o Haus Mitre Vila Clementino e o Haus Mitre Aclimação, totalizando R\$290 milhões de VGV em 336 unidades, em comparação a R\$456 milhões em 927 unidades no mesmo período de 2020. No ano, a Mitre já lançou R\$646 milhões em VGV e nos últimos 12 meses RS1,11 bilhão, evidenciando mais uma vez sua capacidade de execução.



Haus Mitre Vila Clementino

Rua Borges Lagoa, 360

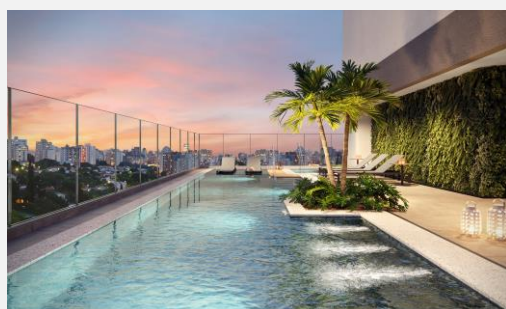
Vila Clementino – São Paulo

VGV: R\$ 188 milhões

Unidades: 217

Lançamento: Ago/21

% VGV Vendido: 29%



Haus Mitre Aclimação

Rua Gualachos, 187

Aclimação – São Paulo

VGV: R\$ 102 milhões

Unidades: 119

Lançamento: Ago/21

% VGV Vendido: 28%

I Lançamentos Recentes

Adicionalmente, no mês de outubro de 2021, a Companhia realizou os lançamentos do Raízes Vila Mascote e do Haus Mitre Jardins, com VGV de R\$180 milhões e R\$189 milhões, respectivamente, totalizando R\$369 milhões de VGV. Ambos os projetos obtiveram boa performance de vendas em seus lançamentos e estão 22% e 26% vendidos. Com isso, a Companhia supera a marca de R\$1,0 bilhão lançados no ano, demonstrando sua forte capacidade operacional e ficando mais próxima do cumprimento do seu *guidance* de R\$1,5 a R\$2,0 bilhões em lançamentos em 2021.



Raízes Vila Mascote
Rua Madre Emilie, 434
Vila Mascote – São Paulo
VGV: R\$180 milhões
Unidades: 305
Lançamento: Out/21
% VGV Vendido: 22%¹



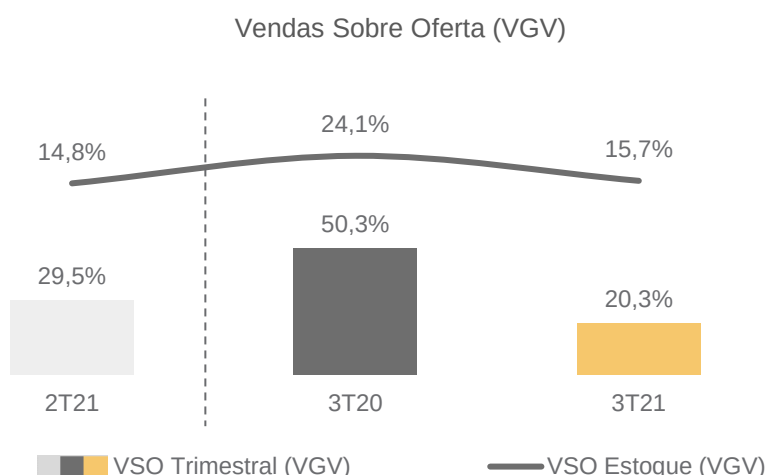
Haus Mitre Jardins
Rua Itapeva, 342
Jardins – São Paulo
VGV: R\$ 189 milhões
Unidades: 51
Lançamento: Out/21
% VGV Vendido: 26%¹

¹ Na data de divulgação deste relatório

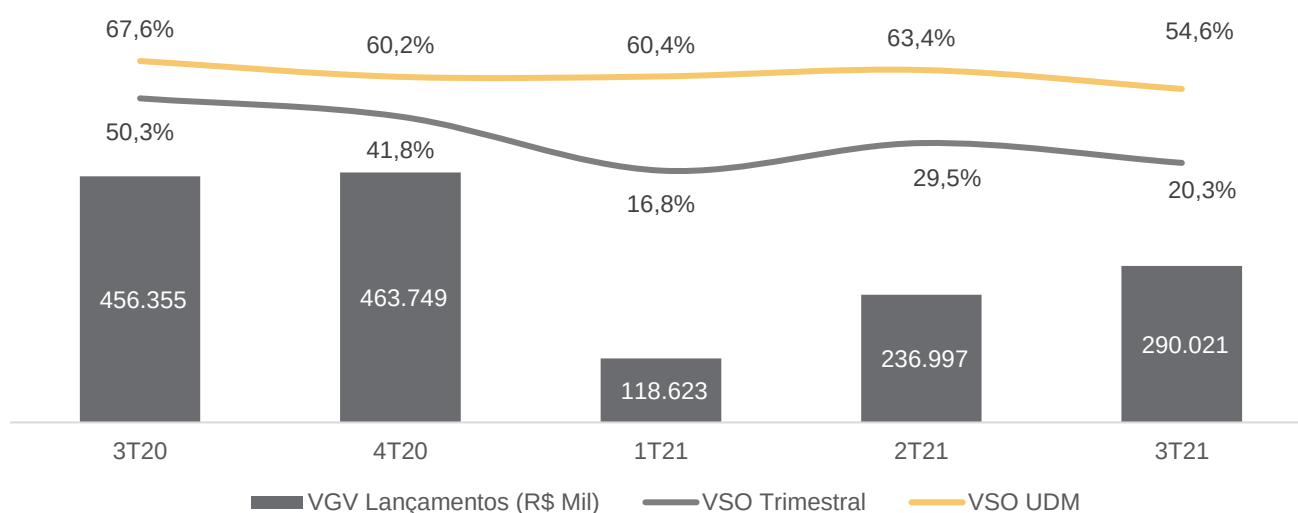
I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta no 3T21 foi de 20,3%, comparado a 29,5% no 2T21 e 50,3% no 3T20. A diminuição de 9,2% em relação ao trimestre anterior é decorrente da maior base de estoque disponível para venda da Companhia, que impacta negativamente o índice. Destaca-se que todos os lançamentos vêm apresentando ganho de preço em suas unidades, o que a Companhia acredita trazer um equilíbrio saudável entre velocidade e ganho de margem nas vendas de seus empreendimentos.

Importante ressaltar que, atualmente, os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 74,2% de vendas, sendo que 77,6% das unidades em estoque ao final do trimestre são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses.



No gráfico abaixo, é possível observar que a VSO nos últimos 12 meses se manteve bastante elevada, demonstrando que as vendas estão em patamares saudáveis e os produtos Mitre continuam sendo a primeira escolha dos clientes.



I Vendas

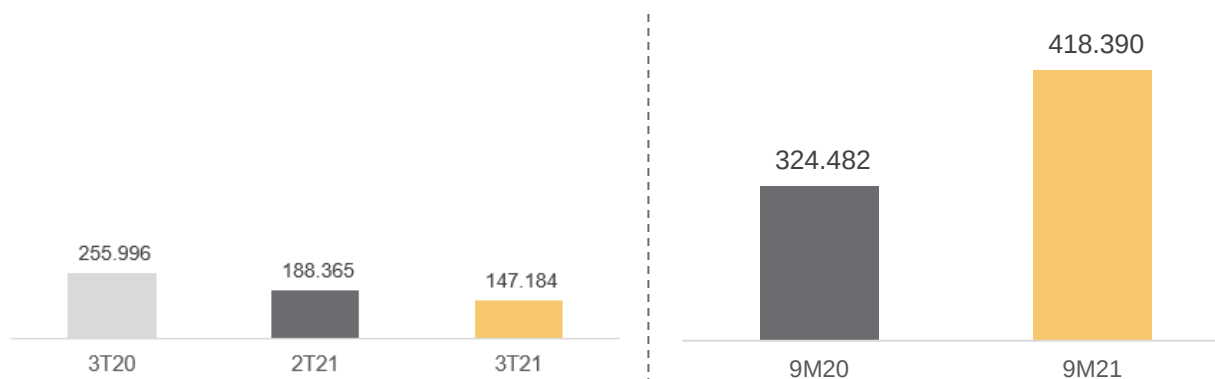
A Mitre atingiu R\$503,6 milhões em vendas brutas nos primeiros 9 meses do ano, excluindo comissões, o que representa um aumento de 26,1% em comparação com os R\$399,4 milhões do mesmo período de 2020. No trimestre, as vendas brutas totalizaram R\$181,2 milhões comparadas a R\$211,7 milhões no 2T21 e R\$289,0 milhões no 3T20.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representam apenas 2,0% do total da carteira de recebíveis, em linha com o 2T21, no qual representaram 1,7%. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre.

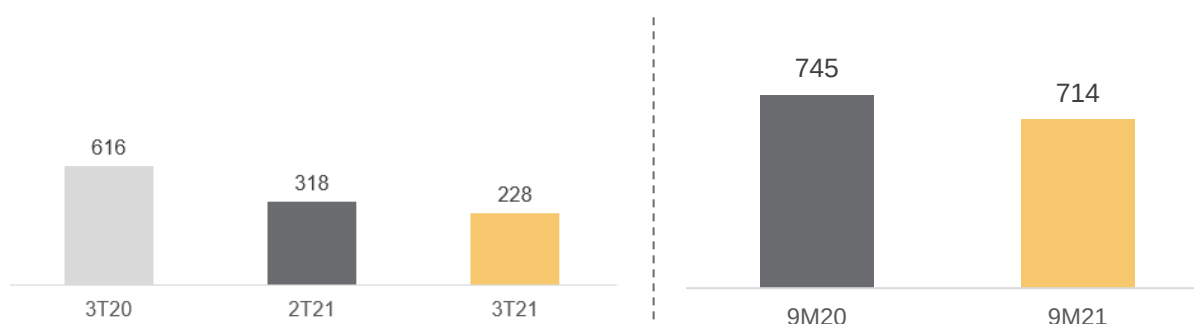
Vendas Brutas (R\$ Mil)	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Vendas Brutas	181.152	288.968	-37,3%	211.667	-14,4%	503.561	399.402	26,1%
Distratos Totais	(33.968)	(32.972)	3,0%	(23.301)	45,8%	(85.171)	(74.920)	13,7%
Vendas Líquidas	147.184	255.996	-42,5%	188.365	-21,9%	418.390	324.482	28,9%

Nos primeiros 9 meses de 2021, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$418,4 milhões, aumento de 28,9%, quando comparada aos R\$324,5 milhões do mesmo período de 2020. Já no 3T21, a Companhia obteve venda líquida de R\$147,2 milhões, sendo R\$76,4 milhões referentes aos lançamentos do trimestre e R\$70,7 milhões dos produtos em estoque.

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



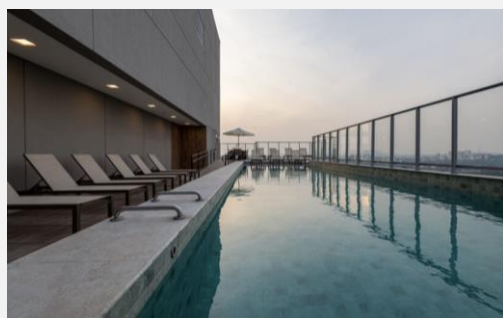
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



A força própria de vendas da Companhia, através da plataforma Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no 3T21, por 76% das vendas do período. Os 24% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Entrega

No 3T21, a Mitre realizou a entrega do empreendimento Haus Mitre Butantã, totalizando 256 unidades e R\$115 milhões em VGV. O empreendimento foi entregue 34 dias antes do prazo contratual com os clientes e se encontra com 98% das unidades vendidas. Mais uma vez a Mitre comprova a qualidade na entrega de seus produtos, atingindo a marca de 98% de aceite na 1ª vistoria. Em linha com a estratégia da Companhia de manter seu alto giro do ativo, 100% do financiamento foi amortizado no período de pré habite-se.



Haus Mitre Butantã
Rua Drausio, 108

Butantã – São Paulo

Unidades: 256

Entrega efetiva: Ago/21

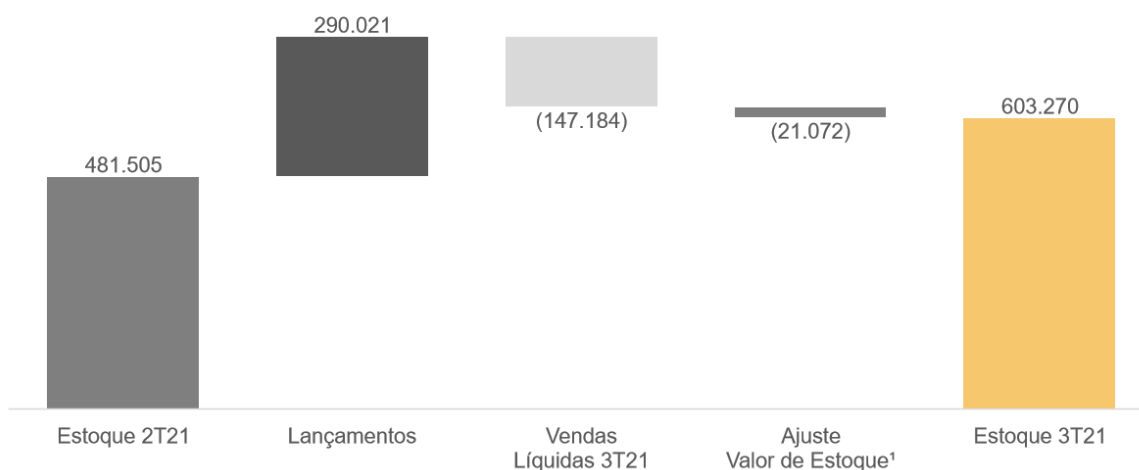
Entrega Contratual: Set/21

Aceite na 1ª vistoria: 98%

I Estoques

A Companhia concluiu o 3T21 com 938 unidades em estoque, totalizando R\$603,3 milhões em VGV, em comparação com 830 unidades e R\$481,5 milhões no 2T21, mesmo com o lançamento de R\$290 milhões no 3T21, ou seja, a Companhia conseguiu mais uma vez, obter boa performance de vendas, mantendo o estoque em patamares saudáveis.

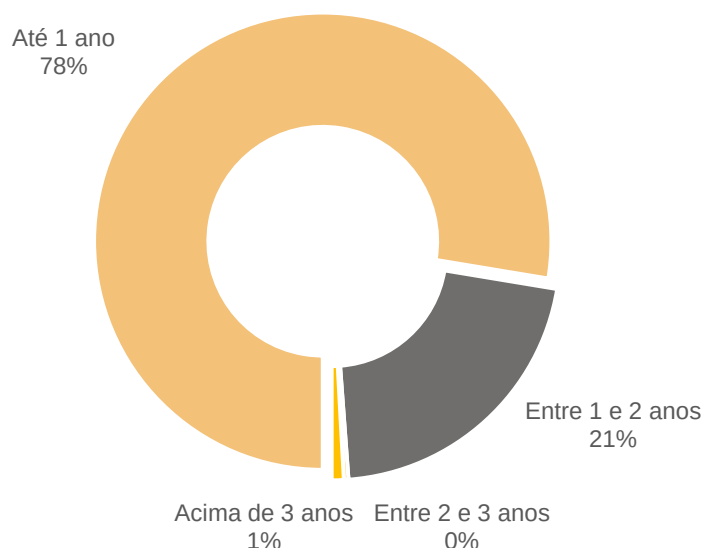
Evolução do Estoque (VGV)



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

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Das unidades em estoques, 78% são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses e apenas 1% são de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e liquidez dos produtos lançados.

Estoque por Safra de Lançamento



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

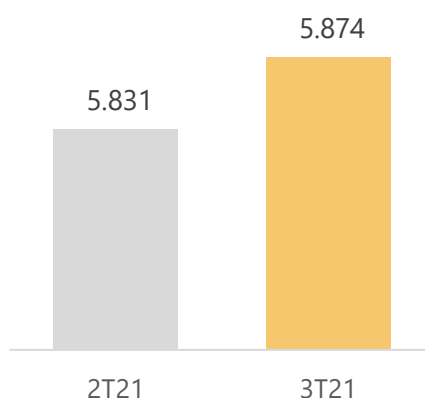
Empreendimentos	Status	Linha	Lanço.	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ Mil)	% Vendido (VGV)
Haus Mitre Aclimação	Lançamento	Haus	ago/21	119	86	27,7%	102.217	27,5%
Haus Mitre Vila Clementino	Lançamento	Haus	ago/21	217	123	43,3%	187.805	28,7%
Haus Mitre Residences 370	Lançamento	Haus	jun/21	237	85	64,1%	87.136	63,9%
Haus Mitre Campo Belo	Lançamento	Haus	mai/21	178	76	57,3%	149.862	77,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	106	32,9%	118.623	34,5%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	78	50,9%	109.508	48,0%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	75	67,0%	101.905	70,6%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	71	65,0%	70.862	62,3%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	28	91,8%	181.474	85,8%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	45	84,0%	122.139	84,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	54	77,0%	180.390	68,5%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	80	68,8%	119.717	70,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	5	96,6%	113.659	98,3%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	12	95,6%	108.480	95,6%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	0	100,0%	172.339	100,0%
Raízes Guilhermina-Esperança	Em Obras	Raízes	mar/19	316	3	99,1%	98.430	99,5%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	5	98,0%	115.371	98,5%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				4.507	938	79,2%	2.395.828	74,2%

I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 3T21 com um banco de terrenos de R\$5,9 bilhões em VGV potencial, em linha com o 2T21, em que o *landbank* foi de R\$5,8 bilhões. No trimestre, a Companhia adquiriu R\$333 milhões em VGV potencial e lançou R\$290 milhões nos empreendimentos Haus Mitre Vila Clementino e Haus Mitre Aclimação, totalizando, assim, um acréscimo de R\$43 milhões no banco de terrenos ao final do trimestre.

A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante o crescimento sustentável para os próximos três anos, o que permite à Companhia ser bastante seletiva na aquisição de novos terrenos para compor seu *landbank*. Todos os terrenos estão estrategicamente localizados em áreas já consolidadas de alta qualidade, sendo 100% na cidade de São Paulo, em regiões com ótima infraestrutura urbana e próximas aos principais eixos de transporte da cidade.

Banco de Terrenos (R\$ Milhões)



DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita Operacional Líquida	154.120	143.404	7,5%	164.663	-6,4%	403.853	256.492	57,5%
Custo dos Imóveis vendidos	(97.592)	(90.895)	7,4%	(107.572)	-9,3%	(262.840)	(169.382)	55,2%
Lucro Bruto	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Despesas Administrativas	(19.566)	(17.957)	9,0%	(19.844)	-1,4%	(56.517)	(43.117)	31,1%
Despesas Comerciais	(19.756)	(6.742)	193,0%	(15.559)	27,0%	(46.312)	(14.401)	221,6%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(4.430)	(66)	6611,4%	(1.486)	198,1%	(6.817)	(2.723)	150,3%
Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	34	-
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	12.776	27.744	-53,9%	20.202	-36,8%	31.367	26.903	16,6%
Despesas Financeiras	(11.498)	(6.826)	68,4%	(1.907)	502,9%	(26.216)	(10.078)	160,1%
Receitas Financeiras	7.285	4.700	55,0%	5.997	21,5%	17.602	14.490	21,5%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	8.563	25.618	-66,6%	24.292	-64,7%	22.753	31.315	-27,3%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(3.215)	(2.636)	22,0%	(3.077)	4,5%	(7.880)	(4.791)	64,5%
Lucro Líquido	5.348	22.982	-76,7%	21.215	-74,8%	14.873	26.524	-43,9%
Total Return Equity Swap (TRS)	(11.050)	(6.591)	67,7%	(1.375)	703,4%	(24.072)	391	-6256,6%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	16.398	29.573	-44,6%	22.590	-27,4%	38.945	26.133	49,0%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 3T21, totalizou R\$154,1 milhões, crescimento de 7,5% quando comparada aos R\$143,4 milhões registrados no mesmo período de 2020. Quando comparada ao 2T21, a receita operacional líquida teve leve diminuição de 6,4%, além de um aumento de 57,5% quando comparados os primeiros 9 meses de 2021 com o mesmo período de 2020. Esse aumento, ano contra ano, é decorrente do bom desempenho de vendas de lançamento e estoque e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC ("Percentage of Completion"), determina o reconhecimento da receita das unidades vendidas de forma proporcional e de acordo com a evolução do custo incorrido de cada projeto.

I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita Operacional Líquida	154.120	143.404	7,5%	164.663	-6,4%	403.853	256.492	57,5%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	154.120	132.810	16,0%	162.437	-5,1%	397.172	234.269	69,5%
Lucro Bruto	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Margem Bruta	36,7%	36,6%	0,1 p.p.	34,7%	2,0 p.p.	34,9%	34,0%	1,0 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Margem Bruta de Incorporação ¹	36,7%	39,5%	-2,9 p.p.	35,1%	1,5 p.p.	35,5%	37,2%	-1,7 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.102	86	2344,2%	1.419	48,1%	4.390	2.997	46,5%
Lucro Bruto Ajustado²	58.630	52.595	11,5%	58.510	0,2%	145.403	90.107	61,4%
Margem Bruta Ajustada ²	38,0%	36,7%	1,4 p.p.	35,5%	2,5 p.p.	36,0%	35,1%	0,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	58.630	52.595	11,5%	58.510	0,2%	145.403	90.107	61,4%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	38,0%	39,6%	-1,6 p.p.	36,0%	2,0 p.p.	36,6%	38,5%	-1,9 p.p.

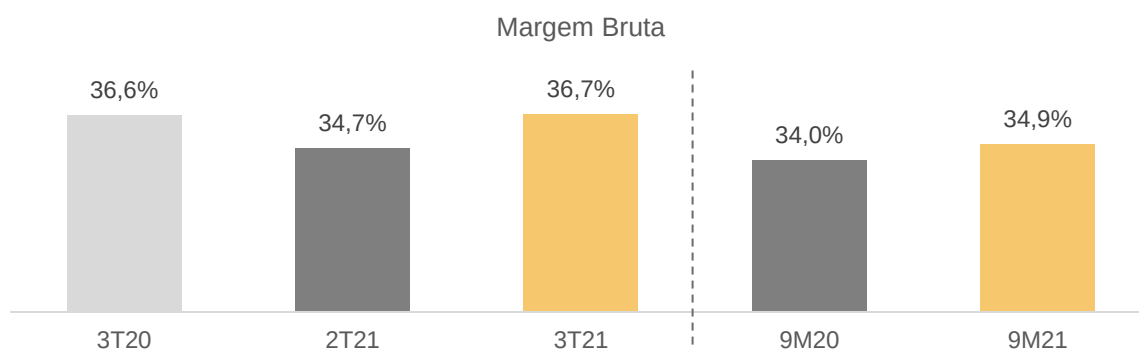
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar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

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

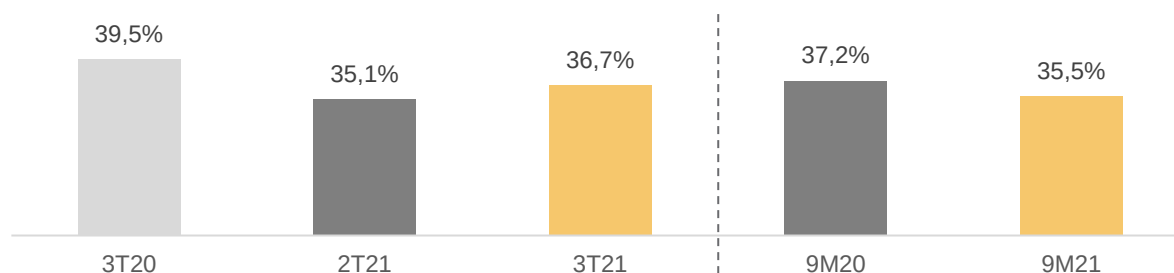
O lucro bruto foi de R\$56,5 milhões no 3T21, comparado a R\$52,5 milhões no 3T20 e R\$57,1 milhões no 2T21, com crescimento de 7,7% e diminuição de 1,0%, respectivamente. Em relação ao trimestre anterior, o lucro bruto nominal apresentou aumento dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$ 920 milhões de VGV no segundo semestre de 2020 e a maioria de suas respectivas obras evoluíram significativamente no terceiro trimestre de 2021.

A margem bruta e a margem bruta de incorporação foram iguais e atingiram 36,7%, dado que não há mais o reconhecimento de receita e custo referente a empresa MJF Construções, utilizada especificamente para construção dos dois empreendimentos que foram lançados e imediatamente vendidos para o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O reconhecimento contábil dos valores associados à MJF Construções distorcia o indicador e a margem bruta consolidada apresentava uma redução do que seria seu normal. A partir desse trimestre, as margens serão sempre equalizadas e a divulgação da Margem Bruta de Incorporação será mantida apenas para efeito de comparação com trimestres anteriores.

No terceiro trimestre, houve ganho de 2,0 p.p. na margem bruta comparada ao 2T21 e de 0,1 p.p comparada ao mesmo período de 2020. Já, na comparação da margem bruta de incorporação, houve incremento de 1,5 p.p. e decréscimo de 2,9 p.p. quando comparada ao 2T21 e ao 3T20, respectivamente. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras no 1T21, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre, conforme abaixo:



Margem Bruta de Incorporação



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas Comerciais	(19.756)	(6.742)	193,0%	(15.559)	27,0%	(46.312)	(14.401)	221,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	290.021	456.355	-36,4%	236.997	22,4%	645.642	456.355	41,5%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	6,8%	1,5%	5,3 p.p.	6,6%	0,2 p.p.	7,2%	3,2%	4,0 p.p.

As despesas comerciais permaneceram em linha com o volume de lançamentos da Companhia e totalizaram R\$19,8 milhões no 3T21, comparadas a R\$15,6 milhões no 1T21. O aumento das despesas é decorrente do maior volume de lançamentos do trimestre e da preparação da Companhia para os lançamentos do quarto trimestre, que já estão com seus stands de vendas construídos ou em fase de construção. Se excluísas as despesas referentes aos projetos do quarto trimestre, que totalizaram R\$8,7 milhões, o índice que mede a relação das Despesas Comerciais com o VGV Lançado ficou em 3,8% no trimestre e 5,8% no acumulado do ano, patamares bastante saudáveis e em linha com os orçamentos da companhia.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(19.566)	(17.957)	9,0%	(19.844)	-1,4%	(56.517)	(43.117)	31,1%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	290.021	456.355	-36,4%	236.997	22,4%	645.642	456.355	41,5%
% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado	6,7%	3,9%	2,8 p.p.	8,4%	-1,6 p.p.	8,8%	9,4%	-0,7 p.p.

No 3T21, as despesas gerais e administrativas somaram R\$19,6 milhões, comparadas a R\$19,8 milhões no 2T21 e R\$18,0 milhões no 3T20. As despesas gerais e administrativas da Companhia se mantiveram em linha com o esperado, visando um período de maior volume de lançamentos no segundo semestre de 2021. O índice de Despesas Gerais e Administrativas por VGV Lançado nos últimos doze meses atingiu 6,5%, indicador dentre os mais baixos do setor e comprova a posição da Companhia de possuir uma cultura de eficiência em todas as etapas do negócio, muito focada no controle das despesas e com o compromisso de estar entre as empresas mais eficientes do setor.

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

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	5.348	22.982	-76,7%	21.215	-74,8%	14.873	26.524	-43,9%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.215	2.636	22,0%	3.077	4,5%	7.880	4.791	64,5%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	4.213	2.126	98,2%	(4.090)	N/A	8.614	(4.412)	N/A
(+) Depreciação e Amortização	1.428	489	192,0%	1.349	5,9%	3.853	1.576	144,5%
EBITDA¹	14.204	28.233	-49,7%	21.551	-34,1%	35.220	28.479	23,7%
Margem EBITDA ¹	9,2%	19,7%	-10,5 p.p.	13,1%	-3,9 p.p.	8,7%	11,1%	-2,4 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.102	86	2344,2%	1.419	48,1%	4.390	2.997	46,5%
EBITDA Ajustado²	16.306	28.319	-42,4%	22.970	-29,0%	39.610	31.476	25,8%
Margem EBITDA Ajustada ²	10,6%	19,7%	-9,2 p.p.	13,9%	-3,4 p.p.	9,8%	12,3%	-2,5 p.p.

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

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

O EBITDA da Companhia foi de R\$14,2 milhões no 3T21, comparado a R\$21,6 milhões no 2T21, já no 3T20, o EBITDA foi de R\$28,2 milhões. A margem EBITDA foi de 9,2% no 3T21, diminuição de 10,5 p.p. em relação ao mesmo período de 2020 e de 3,9 p.p. em relação ao 2T21. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$16,3 milhões, com margem de 10,6% no trimestre.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas Financeiras	(11.498)	(6.826)	68,4%	(1.907)	502,9%	(26.216)	(10.078)	160,1%
Receitas Financeiras	7.285	4.700	55,0%	5.997	21,5%	17.602	14.490	21,5%
Resultado Financeiro Líquido	(4.213)	(2.126)	98,2%	4.090	-203,0%	(8.614)	4.412	-295,2%

No 3T21, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$4,2 milhões versus positivo em R\$4,1 milhões no 2T21 e negativo em R\$2,1 milhões no 3T20. A variação, tanto quando comparada com o mesmo período de 2020, quanto com o trimestre anterior, é, majoritariamente, consequência da marcação à mercado da operação de Total Return Equity Swap (TRS), que tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia. Ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo de ações.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Lucro Líquido	5.348	22.982	-76,7%	21.215	-74,8%	14.873	26.524	-43,9%
Margem Líquida	3,5%	16,0%	-12,6 p.p.	12,9%	-9,4 p.p.	3,7%	10,3%	-6,7 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(11.050)	(6.591)	67,7%	(1.375)	703,4%	(24.072)	391	-6256,6%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	16.398	29.573	-44,6%	22.590	-27,4%	38.945	26.133	49,0%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	10,6%	20,6%	-10,0 p.p.	13,7%	-3,1 p.p.	9,6%	10,2%	-0,5 p.p.

No 3T21, a Companhia obteve lucro líquido de R\$5,3 milhões, comparado a R\$21,2 milhões no 2T21 e um lucro líquido de R\$23,0 milhões no 3T20. A diminuição no lucro líquido é, principalmente, consequência da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$11,1 milhões no trimestre. Excluindo esse efeito, a Mitre obteve lucro líquido recorrente de R\$16,4 milhões.

Nos primeiros 9 meses de 2021, o lucro líquido totalizou R\$14,9 milhões, comparado a R\$26,5 milhões no mesmo período do ano anterior. Esse valor ainda é impactado pela variação negativa da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que, pelas normas contábeis, está refletida dentro do resultado financeiro da Companhia em R\$24,1 milhões negativos nos 9M21. Ao excluirmos o efeito dessa operação no lucro líquido, a Mitre obteve R\$38,9 milhões de lucro líquido recorrente nos 9M21, aumento de 49,0% versus o mesmo período de 2020, que totalizou R\$26,1 milhões, o que demonstra a excelente execução operacional da Companhia, mesmo em um momento de desafios em decorrência da pandemia do Covid-19.

I Return on Average Equity (ROAE)

Quando observado o ROAE nos últimos 12 meses, o indicador foi de 3,8%. No 3T21, o ROAE da Mitre foi de 0,5% versus 2,1% no 2T21. Importante destacar que esse valor ainda sofre distorção e é negativamente impactado pelo aumento no Patrimônio Líquido, com a entrada dos recursos do IPO da Companhia, que ainda não foi integralmente alocado, e pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que impactou negativamente o lucro líquido.

Em R\$ Mil e %	3T21	2T21	Var. %
Patrimônio Líquido	990.251	983.426	0,7%
Lucro Líquido Trimestral	5.348	21.215	-74,8%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	0,5%	2,1%	-1,6 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	37.433	55.067	-32,0%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	3,8%	5,6%	-1,9 p.p.

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

I Resultados a Apropriar

Ao final do 3T21, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$669,7 milhões, comparadas a R\$639,2 milhões ao final do 2T21, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$385,0 milhões, comparado a R\$372,8 milhões no trimestre anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 42,5%, excluindo os custos financeiros, versus 41,7% ao final do trimestre anterior. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$284,7 milhões no 3T21, em comparação com R\$266,4 milhões no 2T21.

A margem REF (margem a apropriar) de 42,5%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com a recente revisão dos orçamentos de obras realizado no primeiro semestre do ano, de modo a refletir

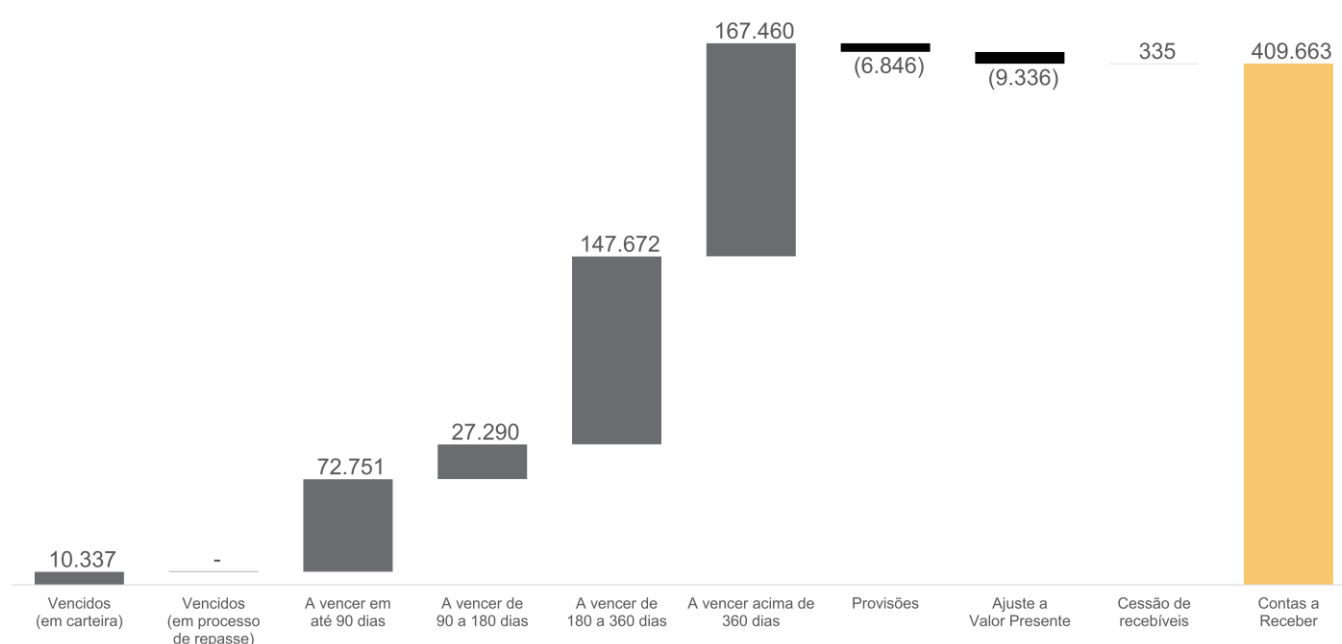
os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta de Incorporação realizada de 36,7%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto de incorporação quando a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes e por muitas vezes negociados acima do preço médio de mercado. Além disso, a venda média de 74,2% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

É importante ressaltar também que, devido à metodologia de POC ("Percentage of Completion") de reconhecimento de receita conforme evolução do custo incorrido dos empreendimentos, que é uma norma contábil do setor, implica que boa parte das receitas das unidades já vendidas ainda não está refletida na receita da Companhia, o que deve acontecer nos próximos trimestres, conforme evolução das respectivas obras.

I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 3T21 era de R\$409,7 milhões, aumento de 7,5% comparado ao saldo ao final do 2T21 que era de R\$381,2, devido essencialmente às vendas dos lançamentos dos últimos trimestres e dos estoques existentes. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	3T21	2T21	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	62.114	44.073	40,9%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	32.299	14.071	129,5%
Dívida Bruta	94.413	58.144	62,4%
(-) Caixa e Equivalentes	213.782	216.049	-1,0%
(-) Aplicações Financeiras	126.643	247.146	-48,8%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	48.817	49.067	-0,5%
Dívida Líquida¹	(294.829)	(454.118)	-35,1%

Em R\$ Mil	3T21	2T21	Var. %
Dívida Bruta	94.413	58.144	62,4%
(-) Financiamento à Produção	93.994	57.308	64,0%
Dívida Corporativa²	419	836	-49,9%
Patrimônio Líquido	990.251	983.426	0,7%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	0,0%	0,1%	0,0 p.p.

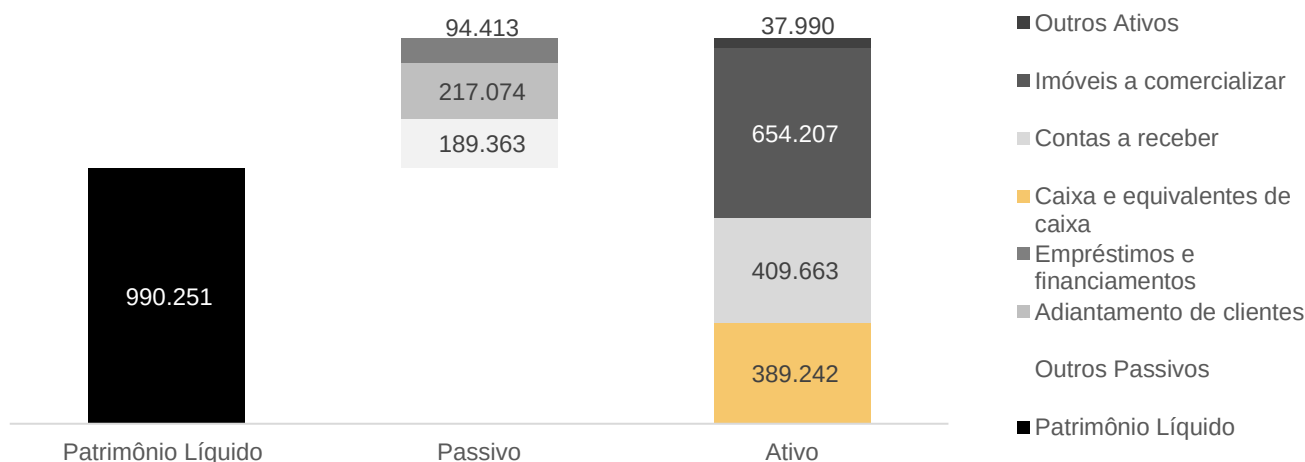
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$94,4 milhões, correspondendo a um aumento de 62,4% quando comparada aos R\$58,1 milhões ao final do 2T21. Tal aumento foi consequência, principalmente, devido aos financiamentos dos empreendimentos em construção, que são liberados conforme evolução física das obras. Do total da dívida bruta, R\$94,0 milhões, ou 99,96%, referem-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 425% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$389,2 milhões, redução de R\$123,0 milhões, ou 24,0%, quando comparado ao trimestre anterior, majoritariamente consequência do pagamento de importantes terrenos do seu *landbank*, cujo pagamento costuma ser atrelado às condições resolutiveis relacionadas à aprovação dos projetos pela prefeitura. Dado o confortável saldo em caixa da Companhia e seu baixo endividamento, a posição de caixa líquido totalizou R\$294,8 milhões, ao final do trimestre representando 29,8% do seu patrimônio líquido (*book value*). Isso evidencia a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio e gerar valor aos seus acionistas.



Ao final do 3T21, o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido foi próximo a 0,0%, comparado a 0,1% no 2T21, mantendo-se em linha e em níveis extremamente baixos.

A Mitre entende que a dívida corporativa é uma medição importante para o risco do negócio e a compreensão dos resultados da Companhia e a avaliação do seu grau de endividamento, uma vez que indica o passivo que não é coberto pelos recebíveis dos seus empreendimentos, já que os financiamentos à produção têm seu pagamento realizado por meio de tais recebíveis e da venda dos respectivos estoques. A divisão da dívida corporativa pelo patrimônio líquido indica o grau de endividamento da Companhia em relação ao seu patrimônio líquido e representa uma medição não contábil importante para a avaliação da estratégia da Mitre, que tem como objetivo manter um nível baixo de alavancagem e posição robusta de caixa, diminuindo o risco do negócio.

ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2021 até 30/09/2021	01/07/2020 até 30/09/2020	01/07/2021 até 30/09/2021	01/07/2020 até 30/09/2020
Receita operacional líquida	-	-	154.120	143.404
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(97.592)	(90.895)
Lucro bruto	-	-	56.528	52.509
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(17.419)	(16.151)	(19.566)	(17.957)
Despesas comerciais	(785)	(196)	(19.756)	(6.742)
Outras despesas e receitas operacionais	(2.013)	2.008	(4.430)	(66)
	32.032	39.971	-	-
Equivalência patrimonial	(1.328)	-	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	10.488	25.632	(43.752)	(24.765)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	10.488	25.632	12.776	27.744
Receitas financeiras	5.414	3.832	7.285	4.700
Despesas financeiras	(11.260)	(6.920)	(11.498)	(6.826)
Resultado financeiro	(5.847)	(3.088)	(4.213)	(2.126)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	4.641	22.544	8.563	25.618
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(3.215)	(2.636)
Resultado líquido do exercício	4.641	22.544	5.348	22.982
Resultado atribuído aos controladores	4.641	22.544	4.641	22.544
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	707	438

ANEXO II – Demonstração dos Resultados (9M21)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 até 30/09/2021	01/01/2020 até 30/09/2020	01/01/2021 até 30/09/2021	01/01/2020 até 30/09/2020
Receita operacional líquida	-	-	403.853	256.492
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(262.840)	(169.382)
Lucro bruto	-	-	141.013	87.110
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(50.055)	(37.807)	(56.517)	(43.117)
Despesas comerciais	(1.507)	(645)	(46.312)	(14.401)
Outras despesas e receitas operacionais	(2.096)	1.263	(6.817)	(2.723)
	83.876	58.571	-	34
Equivalência patrimonial	(5.544)	-	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	24.674	21.382	(109.646)	(60.207)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	24.674	21.382	31.367	26.903
Receitas financeiras	13.820	9.719	17.602	11.550
Despesas financeiras	(25.396)	(5.027)	(26.216)	(7.138)
Resultado financeiro	(11.576)	4.692	(8.614)	4.412
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	13.098	26.074	22.753	31.315
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(7.880)	(4.791)
Resultado líquido do exercício	13.098	26.074	14.873	26.524
Resultado atribuído aos controladores	13.098	26.074	13.098	26.074
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	1.775	450

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	124.002	99.831	213.782	194.304
Caixa restrito	28.218	28.893	28.218	28.893
Aplicações financeiras	126.643	543.181	126.643	543.181
Contas a receber	-	-	265.709	150.642
Imóveis a comercializar	-	-	425.809	152.529
Conta corrente de consórcio	-	-	-	-
Tributos a recuperar	5.986	3.631	6.451	3.958
Adiantamentos	550	172	2.821	1.486
Outros ativos	3.001	5.841	6.991	8.029
Total do ativo circulante	288.400	681.549	1.076.424	1.083.022
Não circulante				
Caixa restrito	20.599	20.599	20.599	20.599
Contas a receber	-	-	143.954	153.459
Imóveis a comercializar	-	-	228.398	45.599
Partes relacionadas	506.096	196.935	-	-
Outros ativos	-	-	-	1.250
Investimentos	249.248	159.964	259	259
Imobilizado	10.519	9.978	15.445	14.604
Intangível	5.590	2.078	6.023	2.399
Total do ativo não circulante	792.052	389.554	414.678	238.169
Total do ativo	1.080.452	1.071.103	1.491.102	1.321.191

ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	419	4.469	62.114	26.624
Fornecedores	1.701	1.204	18.961	12.636
Obrigações trabalhistas e tributárias	5.957	6.715	10.524	9.993
Partes Relacionadas	22.852	5.659	-	-
Provisão para perdas em investimentos	17.808	5.751	-	-
Adiantamento de clientes	-	-	130.099	80.676
Provisão de impostos diferidos	-	-	9.708	5.969
Provisão de distrato	-	-	990	-
Provisão de garantia de obra	-	-	1.443	1.270
Contas correntes - Parceiros	-	-	31.443	36.285
Outros Passivos	853	4.267	24.297	21.070
Arrendamento Mercantil	1.232	1.122	2.309	2.117
Operação SWAP	19.128	-	19.128	-
Outros Débitos com Terceiros - SCP	7.818	4.226	11.950	4.469
Dividendos a pagar	-	11.474	-	11.474
Total do passivo circulante	77.768	44.887	322.966	212.583
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	-	-	32.299	18.804
Provisão de garantia de obra	-	-	2.473	4.379
Adiantamento de Clientes	-	-	86.975	33.629
Provisão de impostos diferidos	-	-	3.984	4.864
Provisão para demandas Judiciais	8.382	8.000	8.685	8.327
Contas correntes - Parceiros	-	205	8.856	13.713
Outros Débitos com Terceiros - SCP	5.536	9.725	19.754	12.387
Arrendamento Mercantil	1.192	1.842	3.662	5.071
Outros Passivos	-	-	11.197	-
Total do passivo não circulante	15.110	19.772	177.885	101.174
Patrimônio líquido				
Capital social	959.493	959.493	959.493	959.493
Reserva de capital	4.741	7.122	4.741	7.122
Reserva de Lucros	4.013	39.829	4.013	39.829
Stock Option	6.229	-	6.229	-
Lucros (Prejuízo) acumulados	13.098	-	13.098	-
Total do patrimônio líquido	987.574	1.006.444	987.574	1.006.444
Participação de não controladores	-	-	2.677	990
Total do patrimônio líquido consolidado	987.574	1.006.444	990.251	1.007.434
Total do passivo e patrimônio líquido	1.080.452	1.071.103	1.491.102	1.321.191

ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/06/2020	30/09/2021	30/06/2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	13.098	26.074	22.753	31.315
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	2.258	1.362	3.853	2.847
Equivalência patrimonial	(86.878)	(62.039)	-	(34)
Provisão para garantias de obras	-	-	(994)	1.212
Ajuste a valor presente	-	-	3.007	666
Provisão para perda de crédito	-	-	206	166
Provisão para distratos	-	-	802	(1.561)
Provisão de impostos diferidos	-	-	1.459	(111)
Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	(8.235)	(3.777)	(8.235)	(3.777)
Provisão para demandas judiciais	381	12	528	443
Encargos financeiros sobre financiamentos	116	864	453	2.039
Baixa do custo de captação	-	109	-	816
Operação swap	24.737	3.651	24.737	3.651
Outros resultados em investimentos	1.118	(283)	-	(468)
Plano de remuneração dos administradores	-	553	-	553
Encargos capitalizados apropriados ao resultado	25	343	4.390	2.997
Resultados das SCPs	3.002	3.468	3.002	-
Encargos financeiros de IFRS	112	139	209	117
SOP	3.848	920	3.848	920
Provisão PLR	-	3.021	-	3.021
Outros resultados SCP	522	-	522	-
Amortização de mais-valia	5.544	-	-	-
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(40.351)	(25.583)	60.540	44.812
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	(109.126)	(16.754)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	(442.464)	(91.042)
(Aumento) redução em tributos a recuperar	2.839	222	3.515	(1.516)
(Aumento) redução em adiantamentos	(378)	3.606	-	-
(Aumento) redução em Outros ativos	(2.356)	(1.811)	(2.492)	(1.696)
Aumento (redução) em Fornecedores	496	(262)	6.326	813
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	(758)	5.004	620	7.236
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-	-	105.075	16.299
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-	-	(8.278)	25.572
Aumento (redução) em Outros passivos	(8.610)	1.460	8.724	2.269
Pagamento de garantia	-	-	(745)	(353)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(175)	(412)
Juros pagos sobre empréstimos	(431)	(663)	(3.416)	(5.629)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(6.732)	(5.489)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(49.549)	(18.027)	(388.628)	(25.890)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-	(46.181)	-	(46.181)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	675	800	675	5.800
Aplicação Financeira	(269.451)	(759.927)	(269.451)	(759.927)
Integralização de capital nos investimentos	(7.679)	(18.429)	-	(8.912)
Aquisição de investimentos	(6.443)	(13.977)	-	690
Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	(6.311)	(4.983)	(8.318)	(16.435)
Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	-	(251)	-	-
Dividendos recebidos de investidas	17.108	35.961	-	498
Caixa líquido na aquisição de Investimento	-	-	(4.060)	159
Resgate de aplicação financeira	694.224	170.450	694.224	170.450
Venda de investimento	-	25.645	-	18.341
Aumento (Redução) de capital de não controladores	-	-	-	116
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	422.123	(610.892)	413.070	(635.401)

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	(3.757)	(11.105)	(50.919)	(105.988)
Aumento do capital Social, líquidos dos gastos com emissão de ações	-	903.393	-	903.393
Ingressos de empréstimos	-	-	99.865	39.306
Dividendos pagos aos não controladores	-	-	-	-
Partes relacionadas	(292.173)	(159.453)	(88)	-
Repasse para terceiros (SCPs)	(4.121)	(9.012)	(4.656)	(35.036)
Outros Débitos com terceiros (SCPs)	-	2.820	-	2.820
Dividendos pagos	(47.289)	-	(47.289)	-
Amortização de Arrendamento mercantil	(1.062)	(552)	(1.877)	(709)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(348.402)	726.091	(4.964)	803.786

Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa

	24.171	97.172	19.478	142.495
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	99.831	12.022	194.304	33.416
No final do exercício	124.002	109.194	213.782	175.911

Sobre a Mitre

A Mitre Realty é uma das principais construtoras e incorporadoras brasileiras, com atuação nos segmentos de média e média-alta renda, na cidade de São Paulo, e importante presença em regiões menos concorridas e com alta demanda mal suprida. A Companhia desenvolve empreendimentos bastante diferenciados e com qualidade superior à concorrência, conforme evidenciado pela alta velocidade de vendas e baixíssimos níveis de estoque. A Mitre possui uma visão mais abrangente de sua atuação e procura oferecer aos seus clientes não apenas apartamentos, mas um novo estilo de vida - moderno, com arquitetura diferenciada, bom gosto, desenvolvidos de acordo com as principais tendências mundiais de moradia, com espaços inteligentes e funcionais e localizações estratégicas próximas a estações de metrô e ônibus, que garantem mobilidade e comodidade aos clientes.

Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais drivers de rentabilidade e riscos do negócio, e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece duas linhas de produtos distintas: (i) Raízes, focada no público de média renda; e (ii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta renda. Ambas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.

Desde fevereiro de 2020, a Mitre Realty é listada no Novo Mercado da B3, seguindo os mais altos padrões de governança corporativa. Por meio de sua estrutura de partnership, mantém total alinhamento entre acionistas e executivos, garantindo geração de valor superior a todos os stakeholders.



Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali
Giancarlo D'Elia Denapoli
Caio Perri Lima
Stefano Sé Stampacchio

Tel.: +55 (11) 4810-0582

<https://ri.mitrerealty.com.br>

ri@mitrerealty.com.br

MTRE

B3 LISTED NM

IMOB

ITAG

ICON

IGC

SMLL

IGCT

IBRA

IGC-NM

DISCLAIMER

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez financeira durante e após a pandemia relacionada ao COVID-19, bem como ao impacto dessa pandemia nos resultados das suas operações. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes.

As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar esses resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.