

## RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 4T21 & 2021

### DESTAQUES

-  **Lançamento de R\$1,8 bilhão no ano**, atingindo o *guidance* de lançamentos para 2021.
-  **Vendas Líquidas de R\$732,0 milhões no ano**, 20,4% superior ao ano anterior.
-  **Margem Bruta Ajustada de 35,3% em 2021 e Margem REF de 39,2%**.
-  **Receita Líquida de Incorporação de R\$567,3 milhões em 2021**, crescimento de 50,3% em relação ao ano anterior.
-  **Entrega de três empreendimentos no ano**, 99,2% vendidos e com **98,5% de aceite na 1ª vistoria**, na média.
-  **Landbank de R\$5,1 bilhões** em VGV potencial, com aquisição de R\$1,9 bilhão no ano.

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

**Caio Perri Lima**  
**Stefano Sé Stampacchio**

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

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022 – 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 quarto trimestre (4T21) e do ano de 2021. 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

	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	1.546	930	66,2%	336	360,1%	2.455	1.857	32,2%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	1.143.706	463.749	146,6%	290.021	294,4%	1.789.347	920.104	94,5%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	19,1%	41,8%	-22,6 p.p.	20,3%	-1,2 p.p.	35,5%	60,2%	-24,7 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	35,5%	60,2%	-24,7 p.p.	54,6%	-19,2 p.p.	35,5%	60,2%	-24,7 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	603	656	-8,1%	228	164,5%	1.317	1.401	-6,0%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	313.605	283.321	10,7%	147.184	113,1%	731.995	607.803	20,4%
Entregas (Unidades)	316	-	-	256	23,4%	741	190	290,0%
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	1.881	743	153,3%	938	100,5%	1.881	743	153,3%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	1.413.568	408.294	246,2%	603.270	134,3%	1.413.568	408.294	246,2%

### Destaques Financeiros

	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	170.143	154.761	9,9%	154.120	10,4%	573.996	411.253	39,6%
Receita Líquida de Incorporação <sup>1</sup> (R\$ Mil)	170.143	143.242	18,8%	154.120	10,4%	567.315	377.511	50,3%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	54.713	52.642	3,9%	56.528	-3,2%	195.726	139.752	40,1%
Margem Bruta (%)	32,2%	34,0%	-1,9 p.p.	36,7%	-4,5 p.p.	34,1%	34,0%	0,1 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação <sup>1</sup> (R\$ Mil)	54.713	52.642	3,9%	56.528	-3,2%	195.726	139.752	40,1%
Margem Bruta de Incorporação <sup>1</sup> (%)	32,2%	36,8%	-4,6 p.p.	36,7%	-4,5 p.p.	34,5%	37,0%	-2,5 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>2</sup> (R\$ Mil)	57.335	53.824	6,5%	58.630	-2,2%	202.738	143.931	40,9%
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup> (%)	33,7%	34,8%	-1,1 p.p.	38,0%	-4,3 p.p.	35,3%	35,0%	0,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação <sup>1,2</sup> (R\$ Mil)	57.335	53.824	6,5%	58.630	-2,2%	202.738	143.931	40,9%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação <sup>1,2</sup> (%)	33,7%	37,6%	-3,9 p.p.	38,0%	-4,3 p.p.	35,7%	38,1%	-2,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	12.510	22.559	-44,5%	5.348	133,9%	27.384	49.083	-44,2%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS <sup>3</sup> (R\$ Mil)	11.485	12.713	-9,7%	16.398	-30,0%	50.431	38.846	29,8%
EBITDA (R\$ Mil)	10.293	11.827	-13,0%	14.204	-27,5%	45.514	40.306	12,9%
Margem EBITDA (%)	6,0%	7,6%	-1,6 p.p.	9,2%	-3,2 p.p.	7,9%	9,8%	-1,9 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>2</sup> (R\$ Mil)	12.915	13.009	-0,7%	16.306	-20,8%	52.526	44.485	18,1%
Margem EBITDA Ajustada <sup>2</sup> (%)	7,6%	8,4%	-0,8 p.p.	10,6%	-3,0 p.p.	9,2%	10,8%	-1,7 p.p.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 Vendas Sobre Oferta (VSO) .....	8
❁ I Vendas .....	9
❁ I Entregas.....	10
❁ I Estoques .....	11
❁ I Banco de Terrenos.....	13
DESEMPENHO FINANCEIRO .....	14
❁ I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty .....	14
❁ I Receita Operacional Líquida.....	14
❁ I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado .....	15
❁ I Despesas Comerciais.....	16
❁ I Despesas Gerais e Administrativas.....	16
❁ I EBITDA e EBITDA Ajustado.....	17
❁ I Resultado Financeiro Líquido.....	17
❁ I Lucro Líquido.....	18
❁ I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE).....	18
❁ I Resultados a Apropriar .....	18
❁ I Recebíveis.....	19
❁ I Caixa e Endividamento.....	20
ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestral).....	21
ANEXO II – Demonstração dos Resultados (Anual).....	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 nosso ano de 2021 foi a comprovação para o mercado, e para todos os demais *stakeholders*, da nossa capacidade operacional e de execução. Mesmo com os desafios impostos pela continuidade da pandemia da COVID-19, atingimos nosso *guidance* de lançar entre R\$1,5 e R\$2,0 bilhões, patamar que acreditamos ser saudável para continuar desenvolvendo os melhores empreendimentos de cada região. Terminamos o ano com 15 canteiros de obras ativos, todos dentro do cronograma, vendemos 1.317 e entregamos 741 unidades, todas antecipadas e com aceite de 98,5% na 1ª vistoria.

Realizamos o lançamento de 10 empreendimentos, 7 da linha Haus Mitre e 3 da linha Raízes, totalizando R\$1,8 bilhão em VGV, aumento de quase 100% em relação ao ano anterior. Nossas vendas líquidas atingiram R\$732,0 milhões, com velocidade de vendas de 35,5% no ano e Margem Bruta Ajustada de 35,3%, fortes indicadores que demonstram o excelente desempenho operacional da Companhia.

O estoque atingiu R\$1,4 bilhão, sendo que 98,8% das unidades são de produtos lançados nos últimos 24 meses e apenas 0,5% de produtos entregues, reforçando nossa estratégia de alto giro do ativo e de desenvolver os melhores empreendimentos de cada bairro. Outro importante destaque é que, de todos os produtos em desenvolvimento ou com estoque disponível, a venda média atingiu 69,8%, o que, novamente, reforça a qualidade dos nossos produtos, nos garante maior previsibilidade em nosso fluxo de recebíveis e maior proteção à inflação, uma vez que nossa carteira é corrigida pelo INCC.

Fizemos importantes aquisições de terrenos ao longo de 2021, que totalizaram R\$1,9 bilhão e foram suficientes para repor os lançamentos do ano e ainda incrementar nosso *landbank* em R\$146,4 milhões. A totalidade do banco de terrenos da Companhia se encontra na cidade de São Paulo, em regiões estratégicas e próximas aos grandes eixos de mobilidade urbana da capital. Esses terrenos nos garantem aproximadamente 3 anos de bons lançamentos e nos permite ser cada vez mais criteriosos e seletivos na compra de novos terrenos.

Nossa Receita Líquida de Incorporação foi de R\$567,3 milhões em 2021, 50,3% acima de 2020. Esse aumento foi, principalmente decorrente do bom desempenho de vendas dos lançamentos do ano e da evolução física das obras dos projetos lançados nos anos anteriores, que, devido a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), tiveram parte de sua receita reconhecida ao longo desse ano, acompanhando a evolução de suas obras. Com isso, a Margem Bruta Ajustada atingiu 35,3% e a Margem à Apropriar (REF) 39,2%, níveis que refletem a qualidade financeira de nossos projetos e nossa capacidade operacional, mesmo com a pressão de custos do setor de construção civil ao longo do ano e que já foram refletidos nas revisões dos orçamentos de todas as nossas obras.

Em relação às despesas, mantivemos o nosso compromisso de ser, se não a mais, uma das empresas mais eficientes do setor, atingindo apenas 8,2% no índice de SG&A em relação ao VGV lançado no ano, sendo 4,3% em despesas gerais e administrativas e 3,9% em despesas comerciais. Temos convicção de que só foi possível atingir essa eficiência devido ao comprometimento e engajamento do nosso time e do nosso modelo de *partnership*, que é único no setor.

O lucro líquido recorrente, que estorna o efeito relacionado à operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) foi de R\$50,4 milhões, aumento de 29,8% em relação ao ano passado. O aumento do lucro líquido recorrente é consequência do bom desempenho de vendas dos lançamentos e dos estoques ao longo do ano e da eficiência no controle das despesas.

Seguindo nossa estratégia de diferenciação, divulgamos e implementamos parcerias estratégicas que nos posicionam cada vez mais como uma Companhia única no setor. A união entre Mitre Realty e Atlântica Hotels proporcionou uma experiência inovadora para os clientes dos empreendimentos Haus Mitre e Haus Mitre Butantã, que puderam rentabilizar seus apartamentos de forma fácil e descomplicada, gerando retorno em poucos meses

após a entrega das chaves. Além disso, também fechamos uma parceria com a intenção de desenvolver até R\$500 milhões em VGV potencial com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., que, assim como a Mitre, tem seu posicionamento voltado ao produto, excelência e diferenciação. Dado todos esses fatores, ficamos extremamente contentes em comunicar que, em 2021, atingimos a marca de 93% no índice de satisfação dos clientes, reforçando nosso posicionamento estratégico de manter sempre o foco no cliente.

Por fim, reiteramos que estamos cumprindo integralmente todo o plano de negócio apresentado aos acionistas à época do nosso IPO e seguimos atentos às boas oportunidades de negócio, lançando os melhores produtos de cada região, mantendo um equilíbrio saudável entre velocidade de vendas e margens e entregando projetos sempre com a máxima excelência. Tudo isso foi o que nos fez chegar até aqui e será o que nos levará muito adiante.

**Fabricio Mitre**

*Diretor Presidente*

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### I Lançamentos

Em 2021, a Mitre realizou 10 lançamentos, totalizando R\$1,8 bilhão de VGV em 2.455 unidades, um recorde na história da Companhia e atingiu seu *guidance* de lançar entre R\$1,5 e R\$2,0 bilhões no ano. Houve crescimento de 94,5% e 32,2%, em VGV e unidades lançadas, respectivamente, quando comparado aos números de 2020, quando foram lançados R\$920,1 milhões em 1.857 unidades. Só no 4T21, a Mitre lançou R\$1,1 bilhão de VGV em 5 produtos, evidenciando, mais uma vez, sua capacidade de execução.



**Haus Mitre Santa Cruz**  
Rua Assungui, 121  
Alto do Ipiranga – São Paulo  
VGV: R\$ 119 milhões  
Unidades: 158  
Lançamento: Mar/21  
% VGV Vendido: 34%



**Haus Mitre Campo Belo**  
Rua João de Sousa Dias, 939  
Campo Belo – São Paulo  
VGV: R\$ 150 milhões  
Unidades: 178  
Lançamento: Mai/21  
% VGV Vendido: 75%



**Haus Mitre Residences 370**  
Rua Professor José  
Marques da Cruz, 75  
Brooklin – São Paulo  
VGV: R\$ 87 milhões  
Unidades: 237  
Lançamento: Jun/21  
% VGV Vendido: 67%



**Haus Mitre Vila Clementino**  
Rua Borges Lagoa, 360  
Vila Clementino – São Paulo  
VGV: R\$ 188 milhões  
Unidades: 217  
Lançamento: Ago/21  
% VGV Vendido: 37%



**Haus Mitre Aclimação**  
Rua Gualachos, 187  
Aclimação – São Paulo  
VGV: R\$ 102 milhões  
Unidades: 119  
Lançamento: Ago/21  
% VGV Vendido: 31%



**Haus Mitre Jardins**  
Rua Itapeva, 342  
Jardins – São Paulo  
VGV: R\$ 189 milhões  
Unidades: 51  
Lançamento: Out/21  
% VGV Vendido: 32%



**Raízes Vila Mascote**  
Rua Madre Emilie, 434  
Vila Mascote – São Paulo  
VGV: R\$ 180 milhões  
Unidades: 305  
Lançamento: Out/21  
% VGV Vendido: 23%



**Haus Mitre Reserva  
Vila Mariana**  
Rua Dona Brígida, 620  
Vila Mariana – São Paulo  
VGV: R\$ 265 milhões  
Unidades: 287  
Lançamento: Dez/21  
% VGV Vendido: 8%



**Raízes Premium Mooca**  
Rua Jupuruchita, 173  
Mooca – São Paulo  
VGV: R\$ 157 milhões  
Unidades: 261  
Lançamento: Dez/21  
% VGV Vendido: 35%



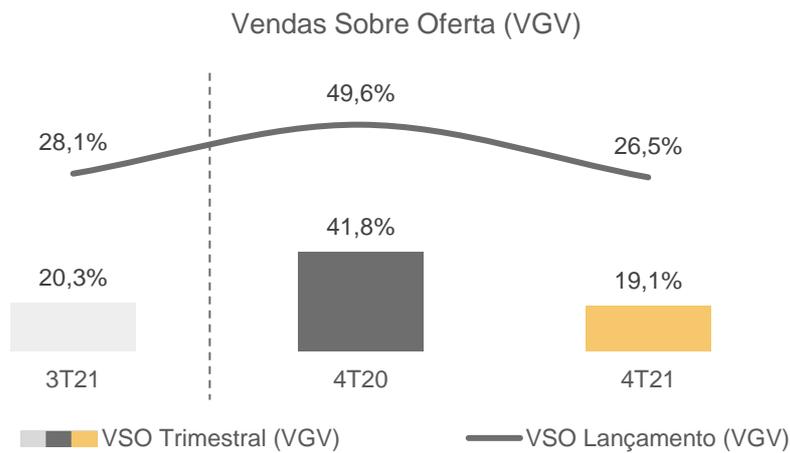
**Raízes Tatuapé**  
Rua Soriano de Sousa, 70  
Tatuapé – São Paulo  
VGV: R\$ 354 milhões\*  
Unidades: 642  
Lançamento: Dez/21  
% VGV Vendido: 37%

*\*Participação minoritária de 10% da Sinco Engenharia*

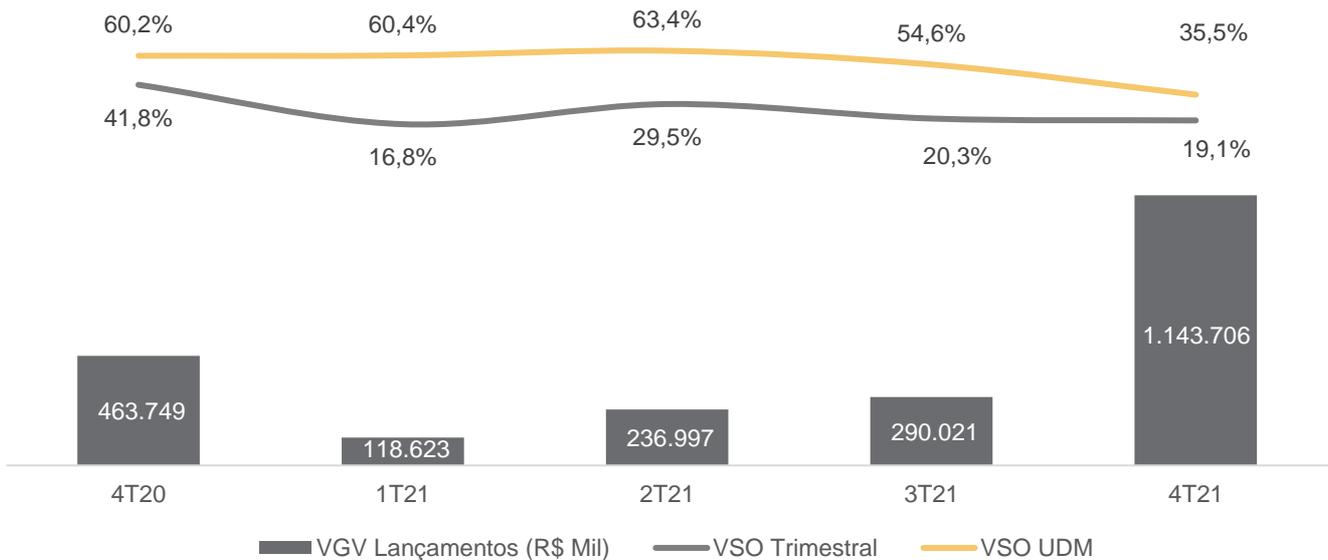
## I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta no 4T21 foi de 19,1%, bastante semelhante aos 20,3% do 3T21, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no trimestre, o que evidencia a capacidade de execução da Companhia e comprova a qualidade dos produtos Mitre. O VSO de lançamento foi de 26,5% no 4T21, 1,6 p.p. inferior ao 3T21, porém, é importante ressaltar que do total de lançamentos do trimestre, R\$775,1 milhões foram lançados nos últimos 20 dias do ano, o que, novamente, demonstra que os produtos Mitre são a primeira escolha dos clientes.

Atualmente, os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 69,8% de vendas, sendo que 76,7% das unidades em estoque são provenientes de produtos lançados no ano de 2021.



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



## I Vendas

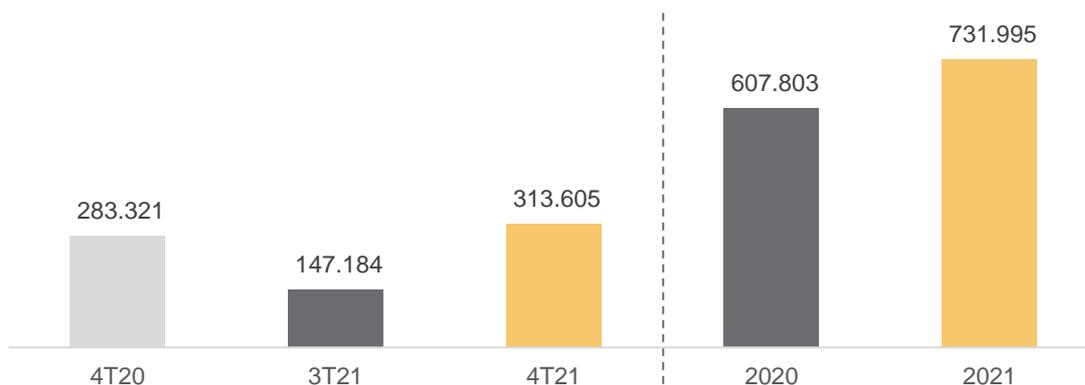
A Mitre atingiu R\$855,9 milhões em vendas brutas no ano, excluindo comissões, o que representa um aumento de 19,4% em comparação com os R\$716,6 milhões do ano de 2020. No trimestre, as vendas brutas totalizaram R\$352,4 milhões, comparadas a R\$181,2 milhões no 3T21 e R\$317,2 milhões no 4T20, aumentos de 94,5% e 11,1%, respectivamente.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representaram apenas 1,9% do total da carteira de recebíveis, em linha com o 3T21, que representaram 2,0%. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre.

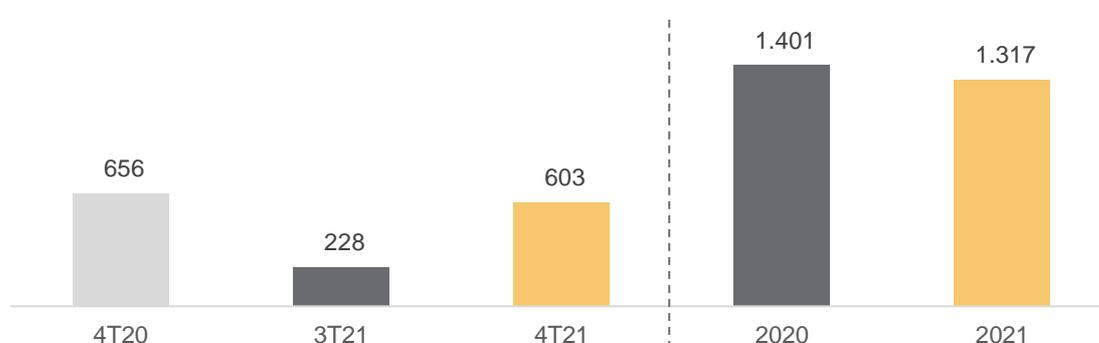
Vendas Brutas (R\$ Mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Vendas Brutas	352.360	317.164	11,1%	181.152	94,5%	855.920	716.567	19,4%
Distratos Totais	(38.754)	(33.843)	14,5%	(33.968)	14,1%	(123.925)	(108.763)	13,9%
Vendas Líquidas	313.605	283.321	10,7%	147.184	113,1%	731.995	607.803	20,4%

No ano de 2021, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$732,0 milhões, aumento de 20,4%, quando comparada aos R\$607,8 milhões de 2020. Já no 4T21, a Companhia obteve vendas líquidas de R\$313,6 milhões, com aumento de 10,7% comparadas ao mesmo período de 2020 e aumento de 113,1% quando comparadas ao 3T21.

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



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



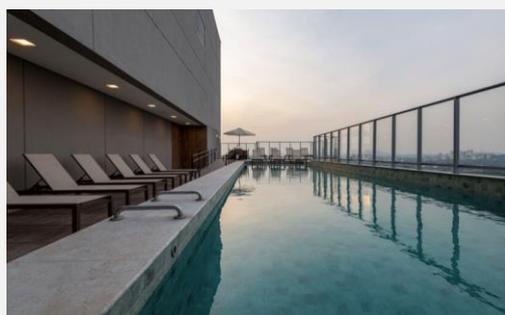
A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no ano, por 75% das vendas do período, mesmo com forte aumento dos lançamentos. Os 25% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

## I Entregas

Em 2021, a Mitre realizou três entregas, o Haus Mitre, o Haus Mitre Butantã e o Raízes Guilhermina-Esperança, totalizando 741 unidades e R\$309 milhões em VGV. Todos os empreendimentos foram entregues antes do prazo contratual com os clientes e se encontram 99,2% vendidos, na média. Mais uma vez a Mitre comprova a qualidade na entrega de seus produtos, atingindo a marca de 98,5% de aceite na 1ª vistoria, na média dos 3 produtos. Em linha com a estratégia da Companhia de manter seu alto giro do ativo, grande parte do financiamento à produção foi amortizada ainda no período de pré habite-se.



**Haus Mitre**  
 Rua Paula Ney, 428  
 Vila Mariana – São Paulo  
 Unidades: 169  
 Entrega: Jan/21  
 124 dias antes do prazo contratual  
 Aceita na 1ª vistoria: 100%



**Haus Mitre Butantã**  
 Rua Drausio, 108  
 Butantã – São Paulo  
 Unidades: 256  
 Entrega efetiva: Ago/21  
 34 dias antes do prazo contratual  
 Aceite na 1ª vistoria: 97%



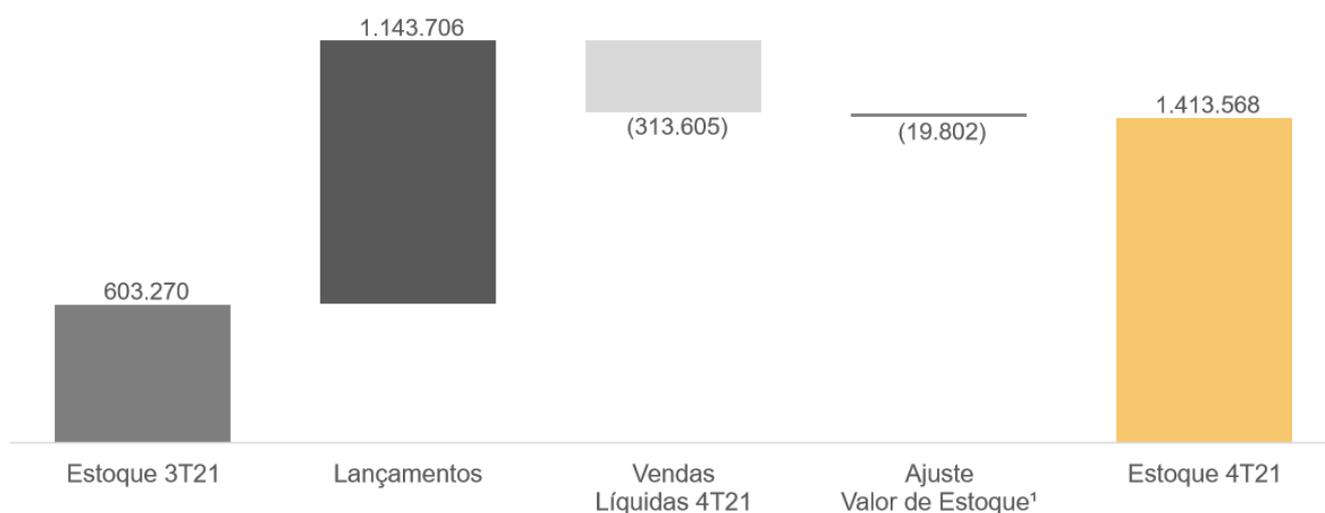
**Raízes Guilhermina-Esperança**  
 Rua Tapari, 158  
 Guilhermina-Esperança – São Paulo  
 Unidades: 316  
 Entrega efetiva: Dez/21  
 230 dias antes do prazo contratual  
 Aceite na 1ª vistoria: 100%\*

\*Até 17/01/2022

## I Estoques

A Companhia concluiu o ano com 1.881 unidades em estoque, totalizando R\$1,4 bilhão em VGV, em comparação com 938 unidades e R\$603,3 milhões no 3T21, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no 4T21, sendo R\$775,1 milhões lançados em dezembro. Apesar do forte incremento no volume de lançamentos ao longo do ano, quando comparado aos anos anteriores, os empreendimentos encontram-se, em média, 69,8% vendidos, patamar bastante saudável e que demonstram a qualidade dos produtos Mitre. A Companhia continua obtendo boa performance de vendas, mantendo o estoque em patamares saudáveis, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade de vendas e margem.

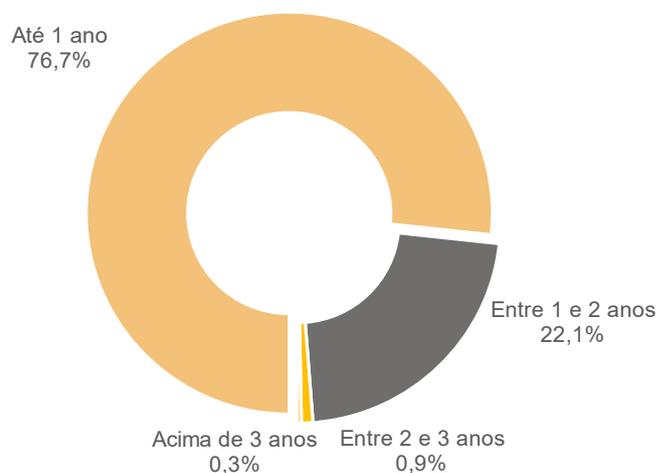
Evolução do Estoque (VGV)



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

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Das unidades em estoque, 76,7% são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses e menos de 0,5% é de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e desenvolver produtos que sejam a primeira escolha dos clientes.

Estoque por Safra de Lançamento



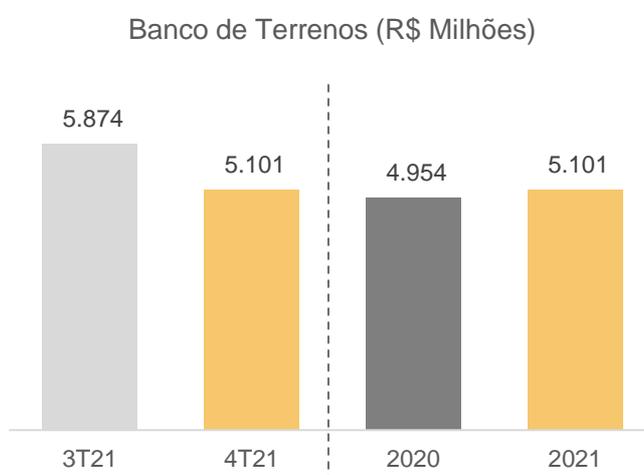
A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançto.	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ Mil)	% Vendido (VGV)
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	322	49,8%	353.942	37,1%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	192	26,4%	156.558	34,8%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	231	19,5%	264.605	8,2%
Raízes Vila Mascote	Lançamento	Raízes	out/21	305	229	24,9%	179.935	23,4%
Haus Mitre Jardins	Lançamento	Haus	out/21	51	33	35,3%	188.666	32,2%
Haus Mitre Aclimação	Lançamento	Haus	ago/21	119	81	31,9%	102.217	31,0%
Haus Mitre Vila Clementino	Lançamento	Haus	ago/21	217	95	56,2%	187.805	36,5%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	79	66,7%	87.136	66,5%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	76	57,3%	149.862	74,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	105	33,5%	118.623	33,9%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	72	54,7%	109.508	53,3%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	76	66,5%	101.905	69,7%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	69	66,0%	70.862	63,3%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	87,8%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	42	85,1%	122.139	85,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	49	79,1%	180.390	72,2%
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	84	67,2%	119.717	69,3%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	9	96,7%	108.480	96,5%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,2%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	3	99,1%	98.430	99,5%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	2	99,2%	115.371	99,2%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
<b>Total</b>				<b>6.222</b>	<b>1.881</b>	<b>69,8%</b>	<b>3.634.267</b>	<b>61,0%</b>

## I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o ano de 2021 com um banco de terrenos de R\$5,1 bilhões em VGV potencial, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no 4T21 e R\$1,8 bilhão no ano. No trimestre, as aquisições totalizaram R\$370,6 milhões em VGV potencial e, no ano, R\$1,9 bilhão, resultando, assim, em um acréscimo de R\$146,3 milhões no banco de terrenos ao final de 2021.

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



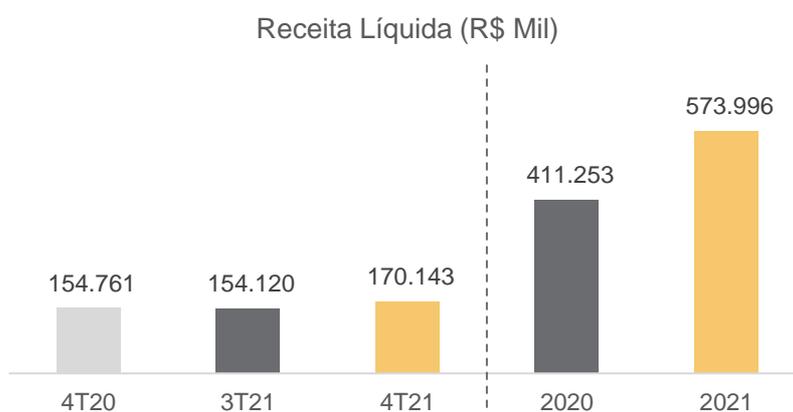
## DESEMPENHO FINANCEIRO

### I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>170.143</b>	<b>154.761</b>	<b>9,9%</b>	<b>154.120</b>	<b>10,4%</b>	<b>573.996</b>	<b>411.253</b>	<b>39,6%</b>
Custo dos Imóveis vendidos	(115.430)	(102.119)	13,0%	(97.592)	18,3%	(378.270)	(271.501)	39,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>54.713</b>	<b>52.642</b>	<b>3,9%</b>	<b>56.528</b>	<b>-3,2%</b>	<b>195.726</b>	<b>139.752</b>	<b>40,1%</b>
Despesas Administrativas	(23.609)	(15.515)	52,2%	(19.566)	20,7%	(80.126)	(58.632)	36,7%
Despesas Comerciais	(22.974)	(24.536)	-6,4%	(19.756)	16,3%	(69.286)	(38.937)	77,9%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	748	(1.427)	N/A	(4.430)	N/A	(6.068)	(4.150)	46,2%
Equivalência Patrimonial	234	-	-	-	-	234	34	588,2%
<b>Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>9.112</b>	<b>11.164</b>	<b>-18,4%</b>	<b>12.776</b>	<b>-28,7%</b>	<b>40.480</b>	<b>38.067</b>	<b>6,3%</b>
Despesas Financeiras	633	3.238	-80,5%	(11.498)	N/A	(25.583)	(6.840)	274,0%
Receitas Financeiras	6.414	11.164	-42,5%	7.285	-12,0%	24.016	25.654	-6,4%
<b>Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS</b>	<b>16.159</b>	<b>25.566</b>	<b>-36,8%</b>	<b>8.563</b>	<b>88,7%</b>	<b>38.913</b>	<b>56.881</b>	<b>-31,6%</b>
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(3.649)	(3.007)	21,4%	(3.215)	13,5%	(11.529)	(7.798)	47,8%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>12.510</b>	<b>22.559</b>	<b>-44,5%</b>	<b>5.348</b>	<b>133,9%</b>	<b>27.384</b>	<b>49.083</b>	<b>-44,2%</b>
Total Return Equity Swap (TRS)	1.025	9.846	-89,6%	(11.050)	N/A	(23.047)	10.237	-325,1%
<b>Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS</b>	<b>11.485</b>	<b>12.713</b>	<b>-9,7%</b>	<b>16.398</b>	<b>-30,0%</b>	<b>50.431</b>	<b>38.846</b>	<b>29,8%</b>

### I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 4T21, totalizou R\$170,1 milhões, crescimento de 9,9% quando comparada aos R\$154,8 milhões registrados no mesmo período de 2020. Quando comparada ao 3T21, a receita operacional líquida teve aumento de 10,4%, além de um aumento de 39,6% quando comparado o ano de 2021 com o ano de 2020. Esse aumento, ano contra ano, é decorrente do maior volume de lançamentos do ano, 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 %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Receita Operacional Líquida	170.143	154.761	9,9%	154.120	10,4%	573.996	411.253	39,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação <sup>1</sup>	170.143	143.242	18,8%	154.120	10,4%	567.315	377.511	50,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>54.713</b>	<b>52.642</b>	<b>3,9%</b>	<b>56.528</b>	<b>-3,2%</b>	<b>195.726</b>	<b>139.752</b>	<b>40,1%</b>
Margem Bruta	32,2%	34,0%	-1,9 p.p.	36,7%	-4,5 p.p.	34,1%	34,0%	0,1 p.p.
<b>Lucro Bruto de Incorporação<sup>1</sup></b>	<b>54.713</b>	<b>52.642</b>	<b>3,9%</b>	<b>56.528</b>	<b>-3,2%</b>	<b>195.726</b>	<b>139.752</b>	<b>40,1%</b>
Margem Bruta de Incorporação <sup>1</sup>	32,2%	36,8%	-4,6 p.p.	36,7%	-4,5 p.p.	34,5%	37,0%	-2,5 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.622	1.182	121,8%	2.102	24,7%	7.012	4.179	67,8%
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>57.335</b>	<b>53.824</b>	<b>6,5%</b>	<b>58.630</b>	<b>-2,2%</b>	<b>202.738</b>	<b>143.931</b>	<b>40,9%</b>
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup>	33,7%	34,8%	-1,1 p.p.	38,0%	-4,3 p.p.	35,3%	35,0%	0,3 p.p.
<b>Lucro Bruto Ajustado de Incorporação<sup>12</sup></b>	<b>57.335</b>	<b>53.824</b>	<b>6,5%</b>	<b>58.630</b>	<b>-2,2%</b>	<b>202.738</b>	<b>143.931</b>	<b>40,9%</b>
Margem Bruta Ajustada de Incorporação <sup>12</sup>	33,7%	37,6%	-3,9 p.p.	38,0%	-4,3 p.p.	35,7%	38,1%	-2,4 p.p.

<sup>1</sup>A 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).

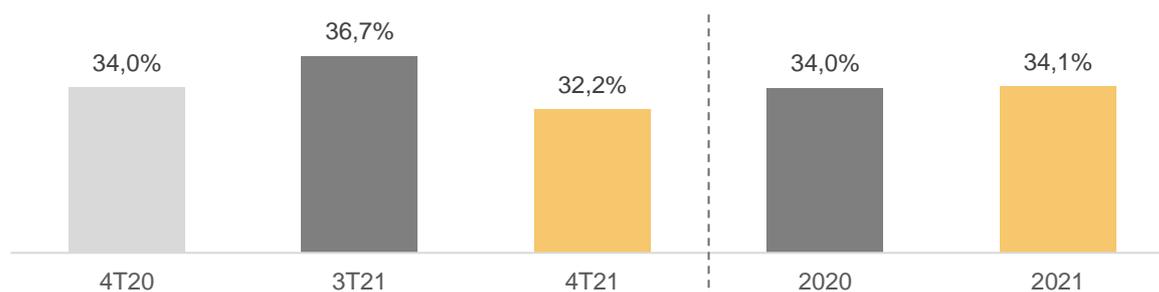
<sup>2</sup>O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades 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\$195,7 milhões em 2021, comparado a R\$139,8 milhões em 2020, aumento de 40,1% na comparação ano contra ano. Em relação ao ano anterior, o lucro bruto nominal apresentou aumento dado o cronograma natural de 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.

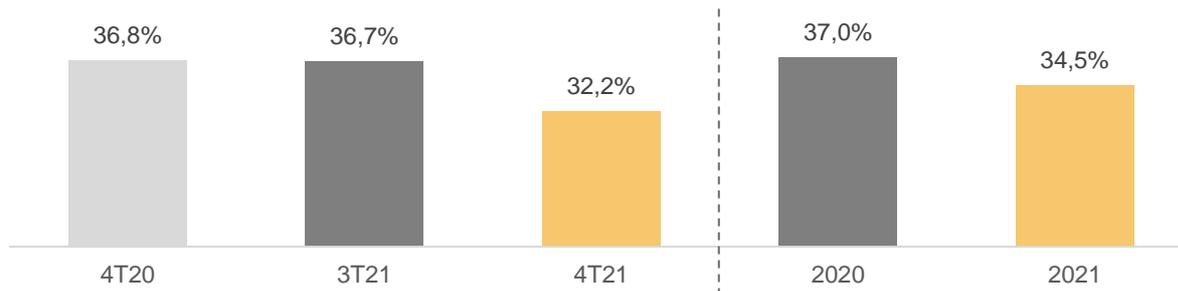
No ano, a margem bruta foi de 34,1%, a margem bruta de incorporação foi de 34,5% e margem bruta ajustada, isto é, excluindo o efeito dos encargos financeiros, foi de 35,3%. A margem bruta de incorporação reflete o reconhecimento de receita e custo referente a empresa MJF Construções, utilizada especificamente 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 do 3T21, as margens trimestrais serão sempre iguais e a divulgação da Margem Bruta de Incorporação será mantida apenas para efeito de comparação com trimestres e anos anteriores.

No ano, houve ganho de 0,1 p.p. na margem bruta e de 0,3 p.p. na margem bruta ajustada quando comparadas a 2020 e diminuição de 2,5 p.p. na margem bruta de incorporação. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras ao longo do ano, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre, conforme abaixo:

Margem Bruta



### Margem Bruta de Incorporação<sup>1</sup>



## I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas Comerciais	(22.974)	(24.536)	-6,4%	(19.756)	16,3%	(69.286)	(38.937)	77,9%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	1.143.706	463.749	146,6%	290.021	294,4%	1.789.347	920.104	94,5%
<b>% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado</b>	<b>2,0%</b>	<b>5,3%</b>	<b>-3,3 p.p.</b>	<b>6,8%</b>	<b>-4,8 p.p.</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,2%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>

As despesas comerciais totalizaram R\$69,3 milhões em 2021, comparadas a R\$38,9 milhões em 2020. O aumento das despesas em 77,9% é decorrente do maior volume de lançamentos do ano, que foi 94,6% superior, demonstrando o ganho de eficiência da Companhia. O índice que mede a relação das Despesas Comerciais com o VGV Lançado ficou em 3,9% em 2021 e 4,2% em 2020, diminuição de 0,4 p.p., patamar bastante saudável, em linha com os orçamentos da Companhia e que reflete o compromisso da Companhia de se manter entre as empresas mais eficientes do setor.

## I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(23.609)	(15.515)	52,2%	(19.566)	20,7%	(80.126)	(58.632)	36,7%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	1.143.706	463.749	146,6%	290.021	294,4%	1.789.347	920.104	94,5%
<b>% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>	<b>6,7%</b>	<b>-4,7 p.p.</b>	<b>4,5%</b>	<b>6,4%</b>	<b>-1,9 p.p.</b>

Em 2021, o índice de Despesas Gerais e Administrativas por VGV Lançado em 2021 atingiu 4,5%, diminuição de 1,9 p.p., indicador dentre os mais baixos do setor e que comprova a posição da Companhia de possuir uma cultura de eficiência em todas as etapas do negócio, muito focada no controle das despesas. As despesas gerais e administrativas somaram R\$80,1 milhões, comparadas a R\$58,6 milhões em 2020. O crescimento foi decorrência do forte aumento do volume de lançamentos na comparação ano a ano e dentro do esperado pela Companhia.

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 %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>12.510</b>	<b>22.559</b>	<b>-44,5%</b>	<b>5.348</b>	<b>133,9%</b>	<b>27.384</b>	<b>49.083</b>	<b>-44,2%</b>
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.649	3.007	21,4%	3.215	13,5%	11.529	7.798	47,8%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(7.047)	(14.402)	-51,1%	4.213	-267,3%	1.567	(18.814)	N/A
(+) Depreciação e Amortização	1.181	663	78,1%	1.428	-17,3%	5.034	2.239	124,8%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>10.293</b>	<b>11.827</b>	<b>-13,0%</b>	<b>14.204</b>	<b>-27,5%</b>	<b>45.514</b>	<b>40.306</b>	<b>12,9%</b>
Margem EBITDA <sup>1</sup>	6,0%	7,6%	-1,6 p.p.	9,2%	-3,2 p.p.	7,9%	9,8%	-1,9 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.622	1.182	121,8%	2.102	24,7%	7.012	4.179	67,8%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>12.915</b>	<b>13.009</b>	<b>-0,7%</b>	<b>16.306</b>	<b>-20,8%</b>	<b>52.526</b>	<b>44.485</b>	<b>18,1%</b>
Margem EBITDA Ajustada <sup>2</sup>	7,6%	8,4%	-0,8 p.p.	10,6%	-3,0 p.p.	9,2%	10,8%	-1,7 p.p.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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\$45,5 milhões em 2021, comparado a R\$40,3 milhões em 2020, crescimento de 12,9% ano contra ano. A margem EBITDA foi de 7,9% no ano, diminuição de 1,9 p.p. em relação ao ano de 2020. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$52,5 milhões, com margem de 9,2% no ano.

## I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas Financeiras	633	3.238	-80,5%	(11.498)	N/A	(25.583)	(3.900)	556,0%
Receitas Financeiras	6.414	11.164	-42,5%	7.285	-12,0%	24.016	22.714	5,7%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>7.047</b>	<b>14.402</b>	<b>-51,1%</b>	<b>(4.213)</b>	<b>N/A</b>	<b>(1.567)</b>	<b>18.814</b>	<b>-108,3%</b>

Em 2021, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$1,6 milhões versus positivo em R\$18,8 milhões em 2020. A variação, quando comparada com o ano de 2020, 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 %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>12.510</b>	<b>22.559</b>	<b>-44,5%</b>	<b>5.348</b>	<b>133,9%</b>	<b>27.384</b>	<b>49.083</b>	<b>-44,2%</b>
Margem Líquida	7,4%	14,6%	-7,2 p.p.	3,5%	3,9 p.p.	4,8%	11,9%	-7,2 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	1.025	9.846	<b>-89,6%</b>	(11.050)	<b>N/A</b>	(23.047)	10.237	<b>-325,1%</b>
<b>Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS</b>	<b>11.485</b>	<b>12.713</b>	<b>-9,7%</b>	<b>16.398</b>	<b>-30,0%</b>	<b>50.431</b>	<b>38.846</b>	<b>29,8%</b>
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	6,8%	8,2%	-1,5 p.p.	10,6%	-3,9 p.p.	8,8%	9,4%	-0,7 p.p.

Em 2021, a Companhia obteve lucro líquido recorrente de R\$50,4 milhões, o que representa um aumento de 29,8% comparado ao ano anterior. O lucro líquido recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$23,0 milhões no ano. O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$27,4 milhões, comparado a R\$49,1 milhões em 2020.

## I Return on Average Equity (ROAE)

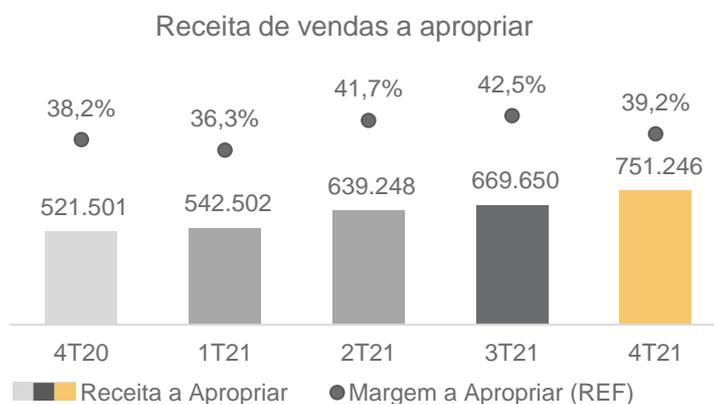
O ROAE em 2021 foi de 2,7%, ainda distorcido e negativamente impactado pelo aumento no Patrimônio Líquido, com a entrada dos recursos do IPO da Companhia, que ainda não foi integralmente alocado, e pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que impactou negativamente o lucro líquido.

Em R\$ Mil e %	4T21	3T21	Var. %
Patrimônio Líquido	994.933	990.251	0,5%
Lucro Líquido Trimestral	12.510	5.348	133,9%
<b>Return On Average Equity Trimestral (ROAE)<sup>1</sup></b>	<b>1,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,7 p.p.</b>
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	27.384	37.433	-26,8%
<b>Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)<sup>1</sup></b>	<b>2,7%</b>	<b>3,8%</b>	<b>-1,0 p.p.</b>

<sup>1</sup> 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 ano, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$751,2 milhões, comparadas a R\$521,5 milhões ao final de 2020, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$456,5 milhões, comparado a R\$322,3 milhões no ano anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 39,2%, excluindo os custos financeiros, versus 38,2% ao final de 2020. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$294,8 milhões no ano, em comparação com R\$199,2 milhões no ano passado.



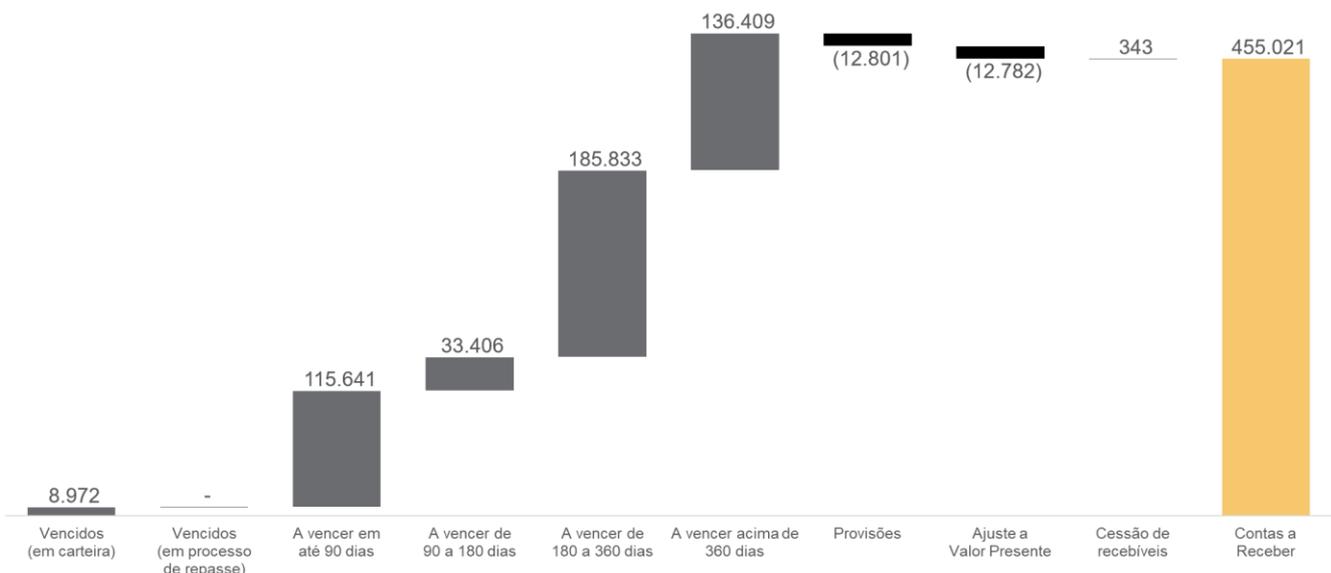
A margem REF (margem a apropriar) de 39,2%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com as revisões dos orçamentos de obras realizadas ao longo do ano, de modo a refletir os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta Ajustada realizada de 35,3%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto a ajustada quanto a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes e por muitas vezes negociados acima do preço médio de mercado. Além disso, a venda média de 69,8% 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 ano era de R\$455,0 milhões, aumento de 49,6% comparado ao saldo ao final de 2020 que era de R\$304,1, devido essencialmente às vendas dos lançamentos e dos estoques existentes. Importante destacar que, apesar dos recentes aumentos das taxas de juros, temos uma carteira de recebíveis de alta qualidade, com LTV médio (“*loan to value*”) de 45,7%, distrato e inadimplência que representaram 6,2% e 0,02% da carteira, no ano, respectivamente, ambos em níveis extremamente baixos e que refletem nossa rígida análise de crédito. Todos esses fatores nos asseguram maior assertividade na gestão da carteira e principalmente no momento do repasse. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



## I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2021	2020	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	89.954	26.624	237,9%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	16.574	18.804	-11,9%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>106.528</b>	<b>45.428</b>	<b>134,5%</b>
(-) Caixa e Equivalentes	115.525	194.304	-40,5%
(-) Aplicações Financeiras	109.631	543.181	-79,8%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	53.568	49.492	8,2%
<b>Dívida Líquida<sup>1</sup></b>	<b>(172.196)</b>	<b>(741.549)</b>	<b>-76,8%</b>

Em R\$ Mil	2021	2020	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>106.528</b>	<b>45.428</b>	<b>134,5%</b>
(-) Financiamento à Produção	106.528	40.959	160,1%
<b>Dívida Corporativa<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>4.469</b>	<b>-</b>
Patrimônio Líquido	994.933	1.007.434	-1,2%
<b>Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido<sup>3</sup></b>	<b>0,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-</b>

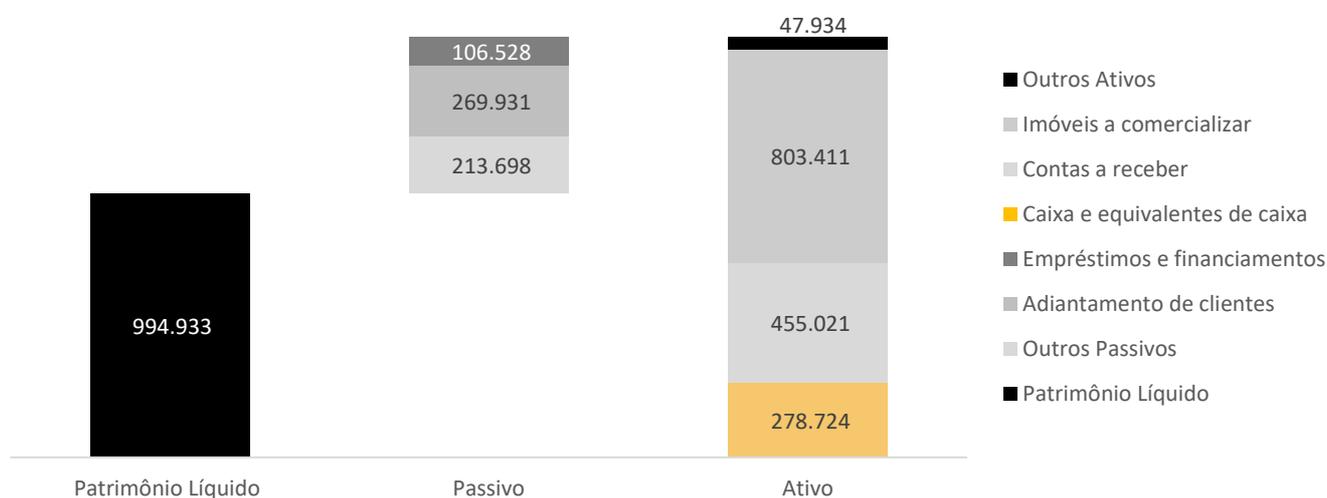
<sup>1</sup>A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, não incluindo os passivos de arrendamento), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

A dívida bruta da Mitre ao final do ano totalizou R\$106,5 milhões, correspondendo a um aumento de 134,5% quando comparada aos R\$45,4 milhões ao final de 2020. Tal aumento foi devido aos financiamentos dos empreendimentos em construção, que são liberados conforme evolução física das obras. Do total da dívida bruta, 100%, refere-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 409% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o ano com um saldo total em caixa de R\$278,7 milhões, redução de R\$508,3 milhões quando comparado ao ano anterior, majoritariamente consequência do pagamento de importantes terrenos do *landbank*. Dado o confortável saldo em caixa da Companhia e seu baixo endividamento, a Mitre encerrou o ano com uma posição de caixa líquido de R\$172,2 milhões, evidenciando a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio e gerar valor aos seus acionistas.



## ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestral)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/10/2021 até 31/12/2021	01/10/2020 até 31/12/2020	01/10/2021 até 31/12/2021	01/10/2020 até 31/12/2020
Receita operacional líquida	-	-	<b>170.143</b>	154.761
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	<b>(115.430)</b>	(102.119)
Lucro bruto	-	-	<b>54.713</b>	52.642
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	<b>(21.736)</b>	(13.701)	<b>(23.609)</b>	(15.515)
Despesas comerciais	<b>(1.491)</b>	(133)	<b>(22.974)</b>	(24.536)
Outras despesas e receitas operacionais	<b>1.541</b>	636	<b>748</b>	(1.427)
	<b>27.039</b>	21.579	<b>234</b>	-
Equivalência patrimonial	<b>211</b>	-	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	<b>5.564</b>	8.381	<b>(45.601)</b>	(41.478)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	<b>5.564</b>	8.381	<b>9.112</b>	11.164
Receitas financeiras	<b>4.786</b>	10.248	<b>6.414</b>	11.164
Despesas financeiras	<b>872</b>	3.607	<b>633</b>	3.238
Resultado financeiro	<b>5.658</b>	13.855	<b>7.047</b>	14.402
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>11.222</b>	22.236	<b>16.159</b>	25.566
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	<b>(3.649)</b>	(3.007)
Resultado líquido do exercício	<b>11.222</b>	22.236	<b>12.510</b>	22.559
Resultado atribuído aos controladores	<b>11.222</b>	22.236	<b>11.222</b>	22.236
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	<b>1.288</b>	323

## ANEXO II – Demonstração dos Resultados (Anual)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 até 31/12/2021	01/01/2020 até 31/12/2020	01/01/2021 até 31/12/2021	01/01/2020 até 31/12/2020
Receita operacional líquida	-	-	<b>573.996</b>	411.253
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	<b>(378.270)</b>	(271.501)
Lucro bruto	-	-	<b>195.726</b>	139.752
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	<b>(71.791)</b>	(51.508)	<b>(80.126)</b>	(58.632)
Despesas comerciais	<b>(2.997)</b>	(778)	<b>(69.286)</b>	(38.937)
Outras despesas e receitas operacionais	<b>(555)</b>	1.899	<b>(6.069)</b>	(4.150)
	<b>110.915</b>	80.150	<b>234</b>	34
Equivalência patrimonial	<b>(5.333)</b>	-	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	<b>30.239</b>	29.763	<b>(155.246)</b>	(101.685)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	<b>30.239</b>	29.763	<b>40.480</b>	38.067
Receitas financeiras	<b>18.606</b>	19.967	<b>24.016</b>	22.714
Despesas financeiras	<b>(24.524)</b>	(1.420)	<b>(25.583)</b>	(3.900)
Resultado financeiro	<b>(5.918)</b>	18.547	<b>(1.567)</b>	18.814
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>24.321</b>	48.310	<b>38.913</b>	56.881
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	<b>(11.529)</b>	(7.798)
Resultado líquido do exercício	<b>24.321</b>	48.310	<b>27.384</b>	49.083
Resultado atribuído aos controladores	<b>24.321</b>	48.310	<b>24.321</b>	48.310
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	<b>3.063</b>	773

## ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>50.349</b>	99.831	<b>115.525</b>	194.304
Caixa restrito	<b>28.094</b>	28.893	<b>28.094</b>	28.893
Aplicações financeiras	<b>109.631</b>	543.181	<b>109.631</b>	543.181
Contas a receber	-	-	<b>300.688</b>	150.642
Imóveis a comercializar	-	-	<b>639.186</b>	152.529
Conta corrente de consórcio	-	-	<b>2.244</b>	-
Tributos a recuperar	<b>7.170</b>	3.631	<b>8.699</b>	3.958
Adiantamentos	<b>206</b>	172	<b>920</b>	1.486
Outros ativos	<b>6.514</b>	5.841	<b>9.907</b>	8.029
Total do ativo circulante	<b>201.964</b>	681.549	<b>1.214.894</b>	1.083.022
Não circulante				
Caixa restrito	<b>25.474</b>	20.599	<b>25.474</b>	20.599
Contas a receber	-	-	<b>154.333</b>	153.459
Imóveis a comercializar	-	-	<b>164.225</b>	45.599
Partes relacionadas	<b>544.984</b>	196.935	-	-
Conta corrente de consórcio	-	-	<b>1.704</b>	-
Outros ativos	-	-	-	1.250
Investimentos	<b>255.544</b>	159.964	<b>3.170</b>	259
Imobilizado	<b>10.437</b>	9.978	<b>14.020</b>	14.604
Intangível	<b>6.860</b>	2.078	<b>7.270</b>	2.399
Total do ativo não circulante	<b>843.299</b>	389.554	<b>370.196</b>	238.169
Total do ativo	<b>1.045.263</b>	1.071.103	<b>1.585.090</b>	1.321.191

## ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	4.469	<b>89.954</b>	26.624
Fornecedores	<b>2.432</b>	1.204	<b>35.284</b>	12.636
Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>7.852</b>	6.715	<b>13.920</b>	9.993
Partes Relacionadas	<b>9.943</b>	5.659	-	-
Provisão para perdas em investimentos	<b>14.073</b>	5.751	-	-
Adiantamento de clientes	-	-	<b>145.707</b>	80.676
Provisão de impostos diferidos	-	-	<b>12.015</b>	5.969
Provisão de distrato	-	-	-	-
Provisão de garantia de obra	-	-	<b>1.231</b>	1.270
Contas correntes - Parceiros	-	-	<b>31.529</b>	36.285
Outros Passivos	<b>502</b>	4.267	<b>19.209</b>	12.477
Arrendamento Mercantil	<b>1.033</b>	1.122	<b>1.942</b>	2.117
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	<b>9.309</b>	8.593
Outros Débitos com Terceiros - SCP	<b>7.273</b>	4.226	<b>11.444</b>	4.469
Dividendos a pagar	-	11.474	-	11.474
Total do passivo circulante	<b>43.108</b>	44.887	<b>371.544</b>	212.583
<b>Não circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	-	<b>16.574</b>	18.804
Provisão de garantia de obra	-	-	<b>3.095</b>	4.379
Adiantamento de Clientes	-	-	<b>124.224</b>	33.629
Provisão de impostos diferidos	-	-	<b>3.009</b>	4.864
Provisão para demandas Judiciais	<b>8.012</b>	8.000	<b>8.666</b>	8.327
Contas correntes - Parceiros	-	205	<b>21.418</b>	13.713
Outros Débitos com Terceiros - SCP	<b>5.096</b>	9.725	<b>18.445</b>	12.387
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	<b>20.328</b>	-
Arrendamento Mercantil	<b>1.237</b>	1.842	<b>2.854</b>	5.071
Outros Passivos	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	<b>14.345</b>	19.772	<b>218.613</b>	101.174
<b>Patrimônio líquido</b>				
Capital social	<b>959.493</b>	959.493	<b>959.493</b>	959.493
Reserva de capital	<b>12.426</b>	7.122	<b>12.426</b>	7.122
Reserva de Lucros	<b>15.891</b>	39.829	<b>15.891</b>	39.829
Stock Option	-	-	-	-
Lucros (Prejuízo) acumulados	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido	<b>987.810</b>	1.006.444	<b>987.810</b>	1.006.444
Participação de não controladores	-	-	<b>7.123</b>	990
Total do patrimônio líquido consolidado	<b>987.810</b>	1.006.444	<b>994.933</b>	1.007.434
Total do passivo e patrimônio líquido	<b>1.045.263</b>	1.071.103	<b>1.585.090</b>	1.321.191

## ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>24.321</b>	48.310	<b>38.921</b>	56.881
<b>Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:</b>				
Depreciações e amortizações	<b>2.972</b>	1.955	<b>5.034</b>	2.239
Equivalência patrimonial	<b>(110.915)</b>	(80.150)	<b>(241)</b>	(34)
Provisão para garantias de obras	-	-	<b>(394)</b>	2.065
Ajuste a valor presente	-	-	<b>6.453</b>	(2.042)
Provisão para perda de crédito	-	-	<b>135</b>	318
Provisão para distratos	-	-	<b>3.092</b>	(1.019)
Provisão de impostos diferidos	-	-	<b>2.266</b>	905
Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	<b>(10.634)</b>	(9.257)	<b>(10.634)</b>	(9.257)
Provisão para demandas judiciais	<b>11</b>	(109)	<b>522</b>	220
Encargos financeiros sobre financiamentos	<b>139</b>	709	<b>462</b>	2.121
Baixa do custo de captação	-	109	-	816
Operação swap	<b>969</b>	(5.609)	<b>969</b>	(5.609)
Outros resultados em investimentos	<b>1.210</b>	(508)	<b>523</b>	(468)
Plano de remuneração dos administradores	-	553	-	553
Encargos capitalizados apropriados ao resultado	<b>22</b>	416	<b>7.012</b>	4.179
Resultados das SCPs	-	-	<b>2.896</b>	5.291
Encargos financeiros de IFRS	<b>132</b>	(10)	<b>582</b>	157
SOP	<b>5.304</b>	2.381	<b>5.304</b>	2.381
Provisão PLR	<b>3.000</b>	3.539	<b>3.000</b>	3.359
Ganho não realizado	-	(2.245)	-	(2.245)
Amortização de mais-valia	<b>5.333</b>	-	<b>5.333</b>	-
Total dos ajustes para conciliar o resultado	<b>(78.136)</b>	(39.916)	<b>71.235</b>	60.811
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	<b>(163.875)</b>	(58.811)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	<b>(482.386)</b>	(127.714)
(Aumento) redução em tributos a recuperar	<b>(3.540)</b>	(2.895)	<b>(4.740)</b>	(2.768)
(Aumento) redução em adiantamentos	<b>(34)</b>	3.647	-	-
(Aumento) redução em Outros ativos	<b>(1.643)</b>	(5.585)	<b>(441)</b>	(628)
Aumento (redução) em Fornecedores	<b>1.227</b>	(46)	<b>22.657</b>	971
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>(1.863)</b>	1.206	<b>525</b>	1.162
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-	-	<b>54.921</b>	26.228
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-	-	<b>422</b>	43.233
Aumento (redução) em Outros passivos	<b>(3.143)</b>	11.492	<b>3.436</b>	(3.137)
Pagamento de garantia	-	-	<b>(912)</b>	(439)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	<b>(188)</b>	(594)
Juros pagos sobre empréstimos	<b>(456)</b>	(967)	<b>(5.427)</b>	(6.459)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	<b>(9.208)</b>	(5.660)
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>(87.588)</b>	(33.064)	<b>(513.981)</b>	(73.805)

### Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	<b>(4.877)</b>	(48.693)	<b>(4.876)</b>	(48.692)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	<b>800</b>	1.100	<b>800</b>	6.100
Aplicação Financeira	<b>(297.131)</b>	(818.144)	<b>(297.131)</b>	(818.144)
Integralização de capital nos investimentos	<b>(47.761)</b>	(35.600)	-	(8.912)
Aquisição de investimentos	<b>10.553</b>	33.800	-	18.341
Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	<b>(8.212)</b>	(7.840)	<b>(9.321)</b>	(12.439)
Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	-	-	-	-
Dividendos recebidos de investidas	<b>57.737</b>	35.961	-	498
Caixa líquido na aquisição de Investimento	-	-	<b>12.076</b>	22.293
Resgate de aplicação financeira	<b>741.318</b>	284.220	<b>741.317</b>	284.221
Venda de investimento	-	-	-	-
Aumento (Redução) de capital de não controladores	-	-	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>452.427</b>	(555.196)	<b>442.865</b>	(556.734)

### Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	<b>(4.174)</b>	(13.521)	<b>(67.487)</b>	(122.842)
Aumento do capital Social, líquidos dos gastos com emissão de ações	-	903.393	-	903.393
Ingressos de empréstimos	-	-	<b>128.245</b>	48.457
Dividendos pagos aos não controladores	-	-	<b>392</b>	173
Partes relacionadas	<b>(343.970)</b>	(202.442)	-	-
Repasse para terceiros (SCPs)	<b>(5.000)</b>	(13.366)	<b>(6.642)</b>	(39.567)
Outros Débitos com terceiros (SCPs)	-	2.820	-	2.820
Dividendos pagos	<b>(59.733)</b>	-	<b>(59.733)</b>	-
Amortização de Arrendamento mercantil	<b>(1.444)</b>	(815)	<b>(2.438)</b>	(1.007)
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(414.321)</b>	676.069	<b>(7.663)</b>	791.427
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(49.482)</b>	87.809	<b>(78.779)</b>	160.888
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<b>99.831</b>	12.022	<b>194.304</b>	33.416
No final do exercício	<b>50.349</b>	99.831	<b>115.525</b>	194.304

## Sobre a Mitre

A Mitre Realty é uma das principais construtoras e incorporadoras brasileiras, com atuação nos segmentos de média e 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 pronto. 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 e 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  
Caio Perri Lima  
Stefano Sé Stampacchio

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

[ri@mitrerealty.com.br](mailto:ri@mitrerealty.com.br)

## MITRE

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. 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.