



RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 3T22

DESTAQUES

- ⊗ **Margem Bruta Ajustada de 33,6%** ao final do 3T22, crescimento de 2,3p.p. em relação ao trimestre anterior
- ⊗ **Lucro Líquido atingindo R\$13,2 milhões, 134,3% superior ao 2T22 e 146,2% em relação ao 3T21.**
- ⊗ **Receita Líquida de R\$171,4 milhões no 3T22 e R\$ 495,2 milhões em 9M22, crescimento de 22,6% vs. 9M21.**
- ⊗ **Vendas líquidas de R\$ 164,7 milhões no 3T22, 11,9% superior vs. 3T21 e R\$ 507,6 milhões no acumulado de 9 meses, +21,3% ante 9M21.**
- ⊗ **Projetos a serem entregues nos próximos 12 meses já estão 91,9% vendidos**
- ⊗ **Lançamento de R\$ 547,7 milhões no 3T22 com os empreendimentos Raízes Reserve e Haddock 885, primeiro empreendimento da linha de altíssimo padrão Mitre Exclusive Collection e que já está 25,4% vendido.**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro

Thais Alonso
Diretora de Relações com Investidores

Bruna Rezek

Pedro Alvarenga Rangel

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

São Paulo, 10 de novembro 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 terceiro trimestre de 2022 (3T22). 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	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	607	336	80,7%	565	7,4%	1.172	909	28,9%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	547.766	290.021	88,9%	241.256	127,0%	789.022	645.642	22,2%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	9,9%	20,3%	-10,4 p.p.	14,0%	-4,1 p.p.	38,8%	-	-20,6 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	34,5%	54,6%	-20,1 p.p.	39,7%	-5,2 p.p.	34,5%	54,6%	-20,1 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	250	228	9,6%	360	-30,6%	815	714	14,2%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	164.706	147.184	11,9%	189.383	-13,0%	507.632	418.390	21,3%
Entregas (Unidades)	255	256	-0,4%	-	-	255	425	-40,0%
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	2.238	938	138,6%	1.881	-19,0%	2.238	938	138,6%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	1.594.183	603.270	164,3%	1.227.214	29,9%	1.594.183	603.270	164,3%

Destaques Financeiros	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	171.425	154.120	11,2%	185.239	-7,5%	495.199	403.853	22,6%
Receita Líquida de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	171.425	154.120	11,2%	185.239	-7,5%	495.199	397.172	24,7%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	50.551	56.528	-10,6%	54.133	-6,6%	151.883	141.013	7,7%
Margem Bruta (%)	29,5%	36,7%	-7,2 p.p.	29,2%	0,3 p.p.	30,7%	34,9%	-4,2 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	50.551	56.528	-10,6%	54.133	-6,6%	151.883	141.013	7,7%
Margem Bruta de Incorporação ¹ (%)	29,5%	36,7%	-7,2 p.p.	29,2%	0,3 p.p.	30,7%	35,5%	-4,8 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (R\$ Mil)	57.616	58.630	-1,7%	58.036	-0,7%	165.438	145.403	13,8%
Margem Bruta Ajustada (%)	33,6%	38,0%	-4,4 p.p.	31,3%	2,3 p.p.	33,4%	36,0%	-2,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação ¹² (R\$ Mil)	57.616	58.630	-1,7%	58.036	-0,7%	165.438	145.403	13,8%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹² (%)	33,6%	38,0%	-4,4 p.p.	31,3%	2,3 p.p.	33,4%	36,6%	-3,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	13.168	5.348	146,2%	5.619	134,3%	26.944	14.873	81,2%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	8.606	16.398	-47,5%	15.473	-44,4%	41.387	38.945	6,3%
EBITDA (R\$ Mil)	7.310	14.204	-48,5%	11.988	-39,0%	35.248	35.220	0,1%
Margem EBITDA (%)	4,3%	9,2%	-5,0 p.p.	6,5%	-2,2 p.p.	7,1%	8,7%	-1,6 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ Mil)	14.375	16.306	-11,8%	15.891	-9,5%	48.803	39.610	23,2%
Margem EBITDA Ajustada ¹² (%)	8,4%	10,6%	-2,2 p.p.	8,6%	-0,2 p.p.	9,9%	9,8%	0,0 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 Vendas	8
❁ I Estoques.....	9
❁ 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.....	17
❁ I EBITDA e EBITDA Ajustado.....	17
❁ I Resultado Financeiro Líquido	18
❁ I Lucro Líquido.....	18
❁ I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE)	19
❁ I Resultados a Apropriar	19
❁ I Recebíveis.....	20
❁ I Caixa e Endividamento.....	21
❁ I Sustentabilidade	22
ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)	23
ANEXO II – Demonstração dos Resultados (Semestre).....	25
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)	26
ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)	27
ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa	28

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o trimestre com uma perspectiva positiva, os custos que vinham pressionando as margens demonstram arrefecimento, e pelo segundo mês consecutivo o INCC ficou próximo de 0%. Também temos sentido uma evolução em nossos indicadores mensais de vendas, o mês de outubro, por exemplo, já performou o equivalente a todo o terceiro trimestre.

O terceiro trimestre de 2022 mostrou-se resiliente frente aos desafios comuns não apenas ao mercado imobiliário em geral, mas também em relação ao cenário macroeconômico. Ainda que em um momento desafiador, vendemos R\$ 164,7 milhões no 3º trimestre, líquido de comissões e distratos e na visão acumulada de 9 meses, as vendas totalizaram R\$ 507,6 milhões, 21% superiores se compararmos ao mesmo período de 2021.

Foram lançados dois novos projetos no 3º trimestre: o Raízes Reserve, lançado em agosto na Vila Prudente, e o Haddock 885, primeiro empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection, projeto de altíssimo padrão localizado no coração dos Jardins e que incorpora o conceito de *hospitality* ao portfólio Mitre. Ao todo, os lançamentos do trimestre somam R\$ 548 milhões, atingindo R\$ 789 milhões no acumulado do ano, 22% acima dos nove primeiros meses de 2021. Ainda, como evento subsequente, lançamos em outubro o Raízes Premium Butantã, sucesso em vendas, com VGV de R\$ 454 milhões e atingindo 30% vendido nos primeiros dias após seu lançamento.

Tão importante quanto o foco em disponibilizar produtos de alta qualidade ao nosso público, é a criteriosa análise de crédito feita pela Mitre no momento da venda, que permite a manutenção de baixíssimos níveis de distrato e inadimplência, os quais atingiram 1,8% e 0,01% da carteira, respectivamente. Nossa carteira ao final do 3T22 apresentou LTV (*loan-to-value*) de 40,4%, patamar saudável e que indica probabilidade reduzida de distratos e inadimplência, uma vez que a maior parte do contrato já foi honrada pelos clientes.

Os indicadores pontuados acima aliados a um estoque bem vendido – temos em média 70% do estoque vendido, sendo este percentual ainda maior para projetos com entrega para os próximos 12 meses, em 92% – reforçam nossa capacidade operacional e estratégia de lançar projetos em locais com demanda aquecida e tipo de produto adequado à região e seu público. Como resultado dessa disciplina na tomada de decisão, 94% do estoque corresponde a projetos lançados há menos de 2 anos.

Na perspectiva financeira, a receita operacional líquida da Mitre totalizou R\$ 171,4 milhões no trimestre, 11% superior ao mesmo período do ano anterior e R\$ 495,2 milhões no acumulado de 9 meses, indicando crescimento de 23% vs. 2021. É válido pontuarmos que, uma vez que o reconhecimento de receita é efetuado via metodologia do POC, à medida que a Companhia evolui o andamento de suas obras um maior montante de receita advinda dos empreendimentos vendidos é reconhecido. Nesse sentido, a receita de vendas a apropriar (Receita REF) ao final do 3T22 totalizou R\$ 818 milhões, equivalente a um resultado a apropriar de R\$306,3 milhões, crescimento de 7,6% em relação ao 3T21, já considerado os impactos de custo que atingiram o setor.

O lucro bruto, por sua vez, foi de R\$ 50,6 milhões no 3T22, 6,6% inferior comparado ao 2T22, em função da menor receita. O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 57,6 milhões no trimestre e R\$ 165,4 milhões em 9 meses, entregando 33,6% de margem bruta ajustada, uma evolução de 230bps em relação ao 2T22, demonstrando a qualidade dos projetos recém-lançados, além do arrefecimento da pressão dos custos.

O lucro líquido no 3T22 atingiu R\$ 13,2 milhões e R\$ 26,9 milhões no acumulado de nove meses, 146% e 81% superiores em relação aos mesmos períodos comparativos de 2021, respectivamente. O impacto no resultado do *Total Return Equity Swap* (TRS) foi positivo no terceiro trimestre em R\$ 4,6 milhões e R\$ 14,4 milhões negativo no acumulado de nove meses, refletindo a marcação a mercado do preço da ação ao final do período.



Acreditamos que no último trimestre a Companhia obteve êxito em extrair bons resultados diante de um cenário volátil e enfrentou com resiliência os desafios apresentados e temos convicção de que continuaremos entregando bons resultados ao longo dos próximos trimestres. O início do quarto trimestre tem se mostrado bastante forte em relação às vendas e estamos confiantes em ter mais um bom trimestre de resultados financeiros.

Ao fim de mais um trimestre, agradecemos a todos nossos *stakeholders* pelo contínuo apoio e mantemos nosso foco em ser referência em qualidade e morar bem.

Fabricao Mitre

Diretor Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos

Neste trimestre realizamos o lançamento do Haddock 885, primeiro empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), com vendas de 24,4% no período. O projeto está localizado no coração dos Jardins, e com um potencial VGV de R\$ 177 milhões. O empreendimento conta com 14 unidades residenciais de 185m² e 3 suítes, totalizando R\$ 125 milhões e 52 unidades *Luxury Apartments* de 26m² a 38m², com VGV de R\$ 52 milhões. Vale ressaltar que a nova linha de produto Mitre Exclusive Collection traz para as unidades o conceito de *hospitality*, e contarão com serviços de padrão similar ao encontrado nas melhores redes de hotelaria como, por exemplo, o serviço de *concierge* e governança, que também poderão ser usufruídos pelas unidades residenciais.



Haddock 885
 Rua Haddock Lobo, 885
 Jardim Paulista – São Paulo
 VGV: R\$ 177 milhões
 Unidades: 66
 Lançamento: Ago/22
 % VGV Vendido 3T22: 24,4%
 % VGV Vendido 08/11: 25,4%

O segundo projeto do 3T22 foi o Raízes Reserve, com VGV de R\$ 372 milhões e 541 unidades, encerrando o trimestre com 16,8% de vendas. Com isso, a Mitre totalizou R\$ 548 milhões em VGV lançado no 3T22, atingindo um crescimento de 89% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Na visão acumulada de 9 meses, os lançamentos de 2022 somaram R\$ 789 milhões, 22% acima do patamar registrado em 2021.



Raízes Reserve
 Rua José Zappi, 363
 Vila Prudente – São Paulo
 VGV: R\$ 372 milhões
 Unidades: 541
 Lançamento: Ago/22
 % VGV Vendido 3T22: 16,8%
 % VGV Vendido 08/11: 22,8%

I Lançamento Subsequente - 4T22

No dia 08 de outubro, lançamos o empreendimento Raízes Premium Butantã, localizado em bairro de mesmo nome e região na qual a Mitre já possui dois projetos, contando com VGV de R\$ 454 milhões e 658 unidades. Trata-se do maior projeto individual já lançado pela Mitre, com 2 torres e unidades *studios* de 26m² até unidades com 3 suítes de 115m². O projeto foi um grande sucesso e atingiu 30,0% de VGV vendido no 1º final de semana de lançamento, totalizando R\$ 136,2 milhões, ratificando assim nossa capacidade operacional e a força da nossa marca na região.



Raízes Premium Butantã
 Rua Santa Rosa Júnior, 283
 Butantã – São Paulo
 VGV: R\$ 454 milhões
 Unidades: 658
 Lançamento: Out/22
 % VGV Vendido: 30,0%

I Vendas

As vendas brutas totalizaram R\$ 210 milhões no 3T22, excluindo comissões, de forma que a Mitre superou em 16% o volume registrado no mesmo período de 2021 e registrou queda de 8% em relação do trimestre anterior. Vale ressaltar que as vendas de julho foram negativamente impactadas pelo período transição entre a desmobilização de boa parte dos *stands* de vendas e a ativação dos novos pontos de vendas, etapa já concluída.

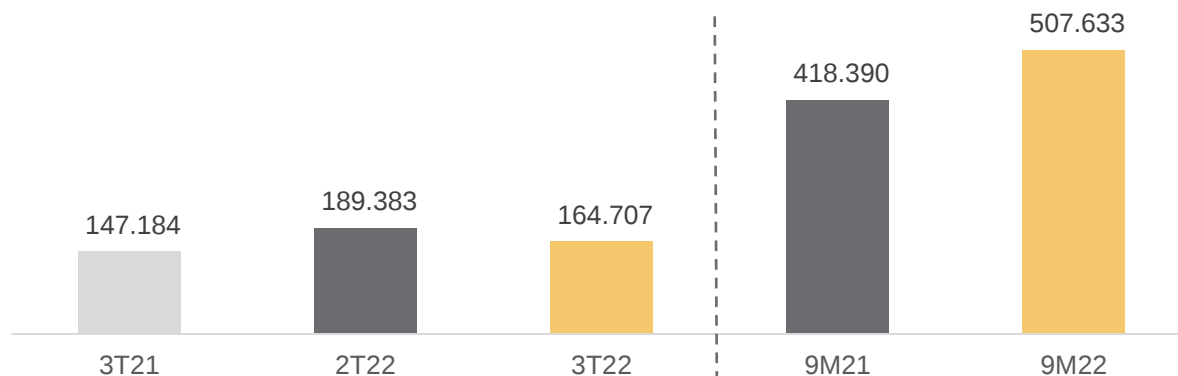
Com isso, excluindo comissões e distratos, as vendas líquidas no 3T22 somaram R\$ 165 milhões, 13% inferiores ao 2T22 e 12% superiores na comparação com o 3T21. No acumulado de 9 meses, o indicador foi 21% superior ao mesmo período do ano anterior. A VSO no trimestre totalizou 9,3%, 3.8 *p.p.* aquém ao registrado no 2T22 e -9.8 *p.p.* vs. 3T21. Na visão acumulada de 9 meses, a VSO em 2022 atingiu 34,5%.

Observamos ainda que, embora impactado pelo menor volume de vendas no 3T22, a VSO em 2022 mantém-se resiliente, e o forte volume de vendas já realizado nos primeiros 40 dias do 4T22 (R\$ 185 milhões), praticamente igual a todo o 3T22, indica um movimento de recuperação deste indicador nos meses a seguir, evidenciando a força da marca e o reconhecimento da qualidade dos produtos Mitre perante seus clientes.

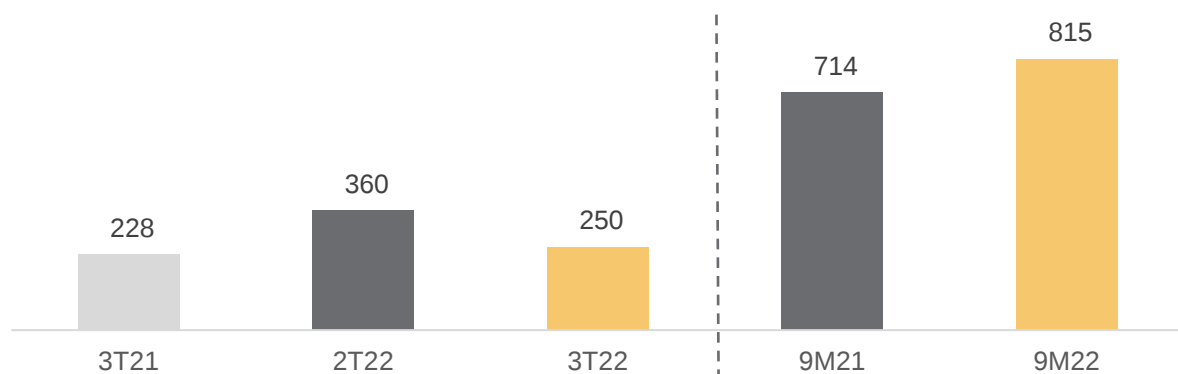
A tabela abaixo consolida o resultado de vendas brutas, distratos e vendas líquidas no trimestre, bem como traz a evolução destes indicadores em relação a períodos anteriores.

Vendas Brutas (R\$ Mil)	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Vendas Brutas	210.252	181.152	16,1%	228.661	-8,1%	618.998	503.561	22,9%
Distratos Totais	(45.546)	(33.968)	34,1%	(39.278)	16,0%	(111.366)	(85.171)	30,8%
Vendas Líquidas	164.706	147.184	11,9%	189.383	-13,0%	507.632	418.390	21,3%

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



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

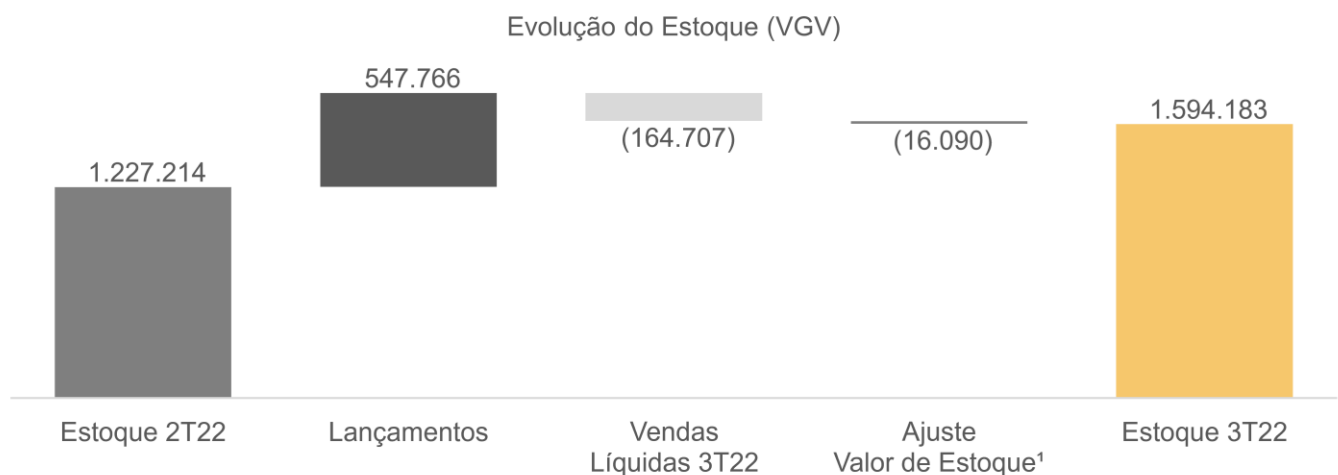


Como estratégia de mercado, optamos por postergar dois lançamentos deste ano, perfazendo o total de R\$ 573 milhões em VGV, para o início de 2023, de forma a equilibrar o volume de lançamentos entre trimestres. Ainda, é válido ressaltarmos que ambos já contam com as respectivas aprovações necessárias para lançamento.

I Estoques

Ao final do 3T22, a Companhia possuía 2.238 unidades em estoque, com VGV equivalente a R\$ 1,6 bilhão. Comparativamente, no trimestre anterior, o estoque totalizou 1.881 unidades, com VGV de R\$ 1,2 bilhão. A Companhia entende que seu estoque apresenta dinâmica e equilíbrio bastante satisfatórios, uma vez que o

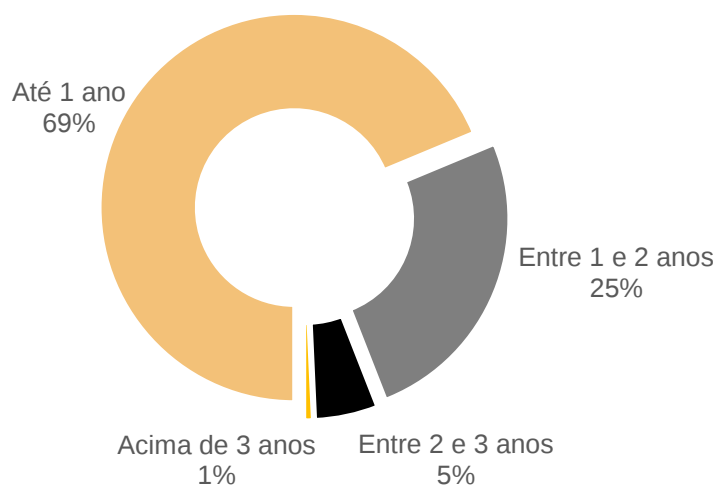
incremento de estoque advindo do alto volume de lançamentos é compensado pela velocidade de venda dos empreendimentos.



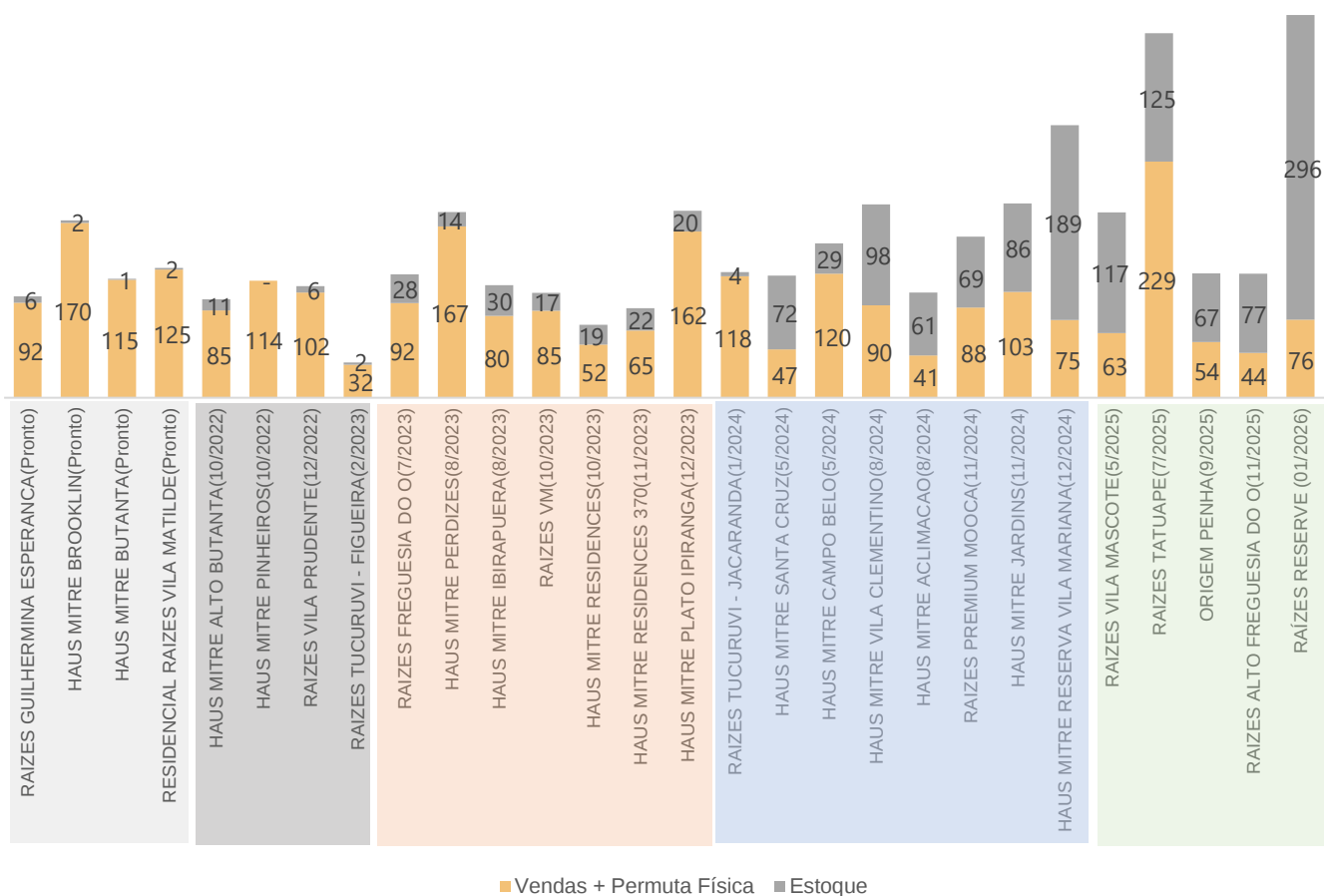
¹Ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas e da comissão de vendas nas unidades.

Apresentamos abaixo a composição do estoque de acordo com a safra de lançamentos. Os gráficos apresentados evidenciam nossa estratégia de não ter estoque de safras antigas e corroboram com a visão de que produtos de alta qualidade aliados à força de vendas e leitura correta do mercado permitem a manutenção de um estoque saudável e com boa rotatividade. Consequentemente, 94% do estoque atual é proveniente de projetos lançados há, no máximo, 2 anos. Esperamos que esta tendência seja seguida, como usual.

Estoque por Safra de Lançamento



Aging do Estoque (R\$ Milhões)



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

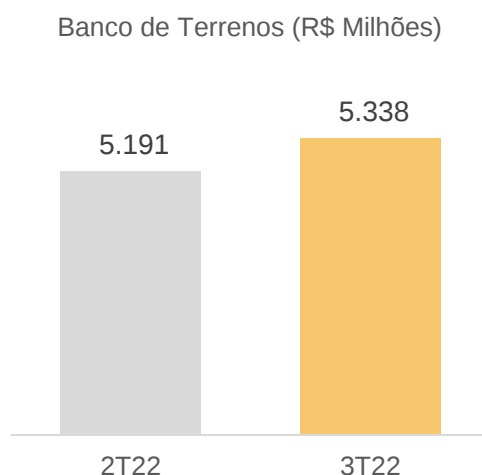
Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Raízes Reserve	Lançamento	Raízes	ago22	541	443	18,1%	371.739	16,8%
Haddock 885	Lançamento	MEC	ago/22	66	52	21,2%	176.027	24,4%
Origem Penha	Lançamento	Origem	jun/22	337	169	49,9%	120.737	45,5%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jun/22	228	146	36,0%	120.519	33,4%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	170	73,5%	353.942	63,8%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	145	44,4%	156.558	56,5%
Haus Mitre Reserva Vl. Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	199	30,7%	264.605	22,3%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	195	36,1%	179.935	32,7%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	51	19	62,7%	188.666	59,5%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	74	37,8%	102.217	36,6%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	80	63,1%	187.958	44,7%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	64	73,0%	87.136	72,8%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	70	60,7%	149.862	79,1%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	100	36,7%	118.623	39,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	46	71,1%	109.508	70,6%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	48	78,9%	101.905	83,6%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	53	73,9%	70.862	70,2%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	89,0%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	9	96,8%	122.139	96,7%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	18	92,3%	180.390	92,3%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	7	95,5%	34.109	95,5%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	78	69,5%	119.717	72,6%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	5	97,6%	95.577	93,2%
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	6	97,8%	108.480	96,6%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	3	98,8%	172.339	98,7%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	11	96,5%	98.430	95,7%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,5%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,5%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				7.394	2.238	69,7%	4.423.284	62,8%

I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 3T22 com um banco de terrenos de R\$5,3 bilhões em VGV potencial. Os terrenos adquiridos estão localizados na cidade de São Paulo, em regiões já consolidadas, com ótima infraestrutura urbana e próximos aos principais eixos de transporte da cidade.

No terceiro trimestre tivemos um incremento de R\$ 147 milhões em nosso *landbank* desde o 2T22, já líquido dos projetos lançados entre períodos.

Reforçamos que nos mantemos sempre atentos às oportunidades de aquisição alinhadas à estratégia da Mitre de oferecer produtos de alta qualidade em regiões privilegiadas da cidade de São Paulo. Ainda, acreditamos que o atual patamar de nosso *landbank* nos garante a sustentabilidade da execução do nosso plano de lançamentos para os próximos 3 anos.



DESEMPENHO FINANCEIRO

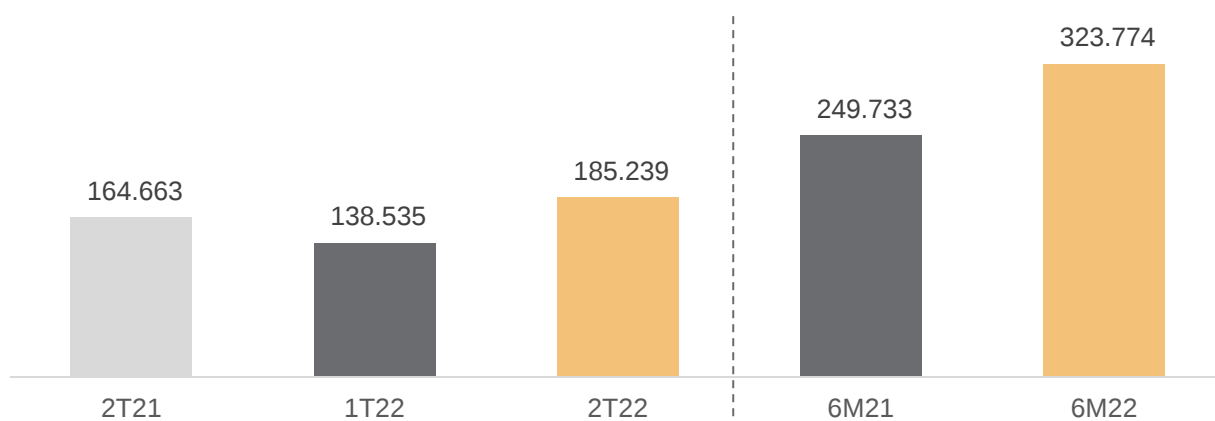
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Receita Operacional Líquida	171.425	154.120	11,2%	185.239	-7,5%	495.199	403.853	22,6%
Custo dos Imóveis vendidos	(120.874)	(97.592)	23,9%	(131.106)	-7,8%	(343.316)	(262.840)	30,6%
Lucro Bruto	50.551	56.528	-10,6%	54.133	-6,6%	151.883	141.013	7,7%
Despesas Administrativas	(24.833)	(19.566)	26,9%	(22.736)	9,2%	(69.592)	(56.517)	23,1%
Despesas Comerciais	(18.617)	(19.756)	-5,8%	(20.328)	-8,4%	(52.138)	(46.312)	12,6%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(10)	(4.430)	-99,8%	(658)	-98,5%	1.583	(6.817)	N/A
Equivalência Patrimonial	45	-	-	(69)	N/A	(23)	-	-
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	7.136	12.776	-44,1%	10.342	-31,0%	31.713	31.367	1,1%
Despesas Financeiras	4.990	(11.498)	N/A	(10.992)	N/A	(16.198)	(26.216)	-38,2%
Receitas Financeiras	5.392	7.285	-26,0%	10.710	-49,7%	23.387	17.602	32,9%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	17.518	8.563	104,6%	10.060	74,1%	38.902	22.753	71,0%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(4.350)	(3.215)	35,3%	(4.441)	-2,0%	(11.958)	(7.880)	51,8%
Lucro Líquido	13.168	5.348	146,2%	5.619	134,3%	26.944	14.873	81,2%
Total Return Equity Swap (TRS)	4.562	(11.050)	N/A	(9.854)	N/A	(14.443)	(24.072)	-40,0%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	8.606	16.398	-47,5%	15.473	-44,4%	41.387	38.945	6,3%

I Receita Operacional Líquida

No 3T22 a receita operacional líquida somou R\$ 171,4 milhões, 11,2% superior ante o 3T21. Na comparação acumulada de 9 meses, a receita totalizou R\$ 495,2 milhões, montante 22,6% acima do registrado em 2021. Em comparação aos R\$ 185,2 milhões no 2T22, a receita operacional líquida recuou 7,5%, como consequência do (i) menor volume de vendas no 3T22 e (ii) mix de projetos vendidos no trimestre, com predominância de projetos com menor evolução do andamento de suas obras, o que impacta diretamente na receita a reconhecer de tais projetos, uma vez que o reconhecimento é feito a partir da metodologia do POC ("Percentage of Completion"), cuja premissa é reconhecer a receita conforme o custo incorrido do projeto.

Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Receita Operacional Líquida	171.425	154.120	11,2%	185.239	-7,5%	495.199	403.853	22,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	171.425	154.120	11,2%	185.239	-7,5%	495.199	397.172	24,7%
Lucro Bruto	50.551	56.528	-10,6%	54.133	-6,6%	151.883	141.013	7,7%
Margem Bruta	29,5%	36,7%	-7,2 p.p.	29,2%	0,3 p.p.	30,7%	34,9%	-4,2 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	50.551	56.528	-10,6%	54.133	-6,6%	151.883	141.013	7,7%
Margem Bruta de Incorporação ¹	29,5%	36,7%	-7,2 p.p.	29,2%	0,3 p.p.	30,7%	35,5%	-4,8 p.p.
(+) Encargos Financeiros	7.065	2.102	236,1%	3.903	81,0%	13.555	4.390	208,8%
Lucro Bruto Ajustado²	57.616	58.630	-1,7%	58.036	-0,7%	165.438	145.403	13,8%
Margem Bruta Ajustada ²	33,6%	38,0%	-4,4 p.p.	31,3%	2,3 p.p.	33,4%	36,0%	-2,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	57.616	58.630	-1,7%	58.036	-0,7%	165.438	145.403	13,8%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	33,6%	38,0%	-4,4 p.p.	31,3%	2,3 p.p.	33,4%	36,6%	-3,2 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).

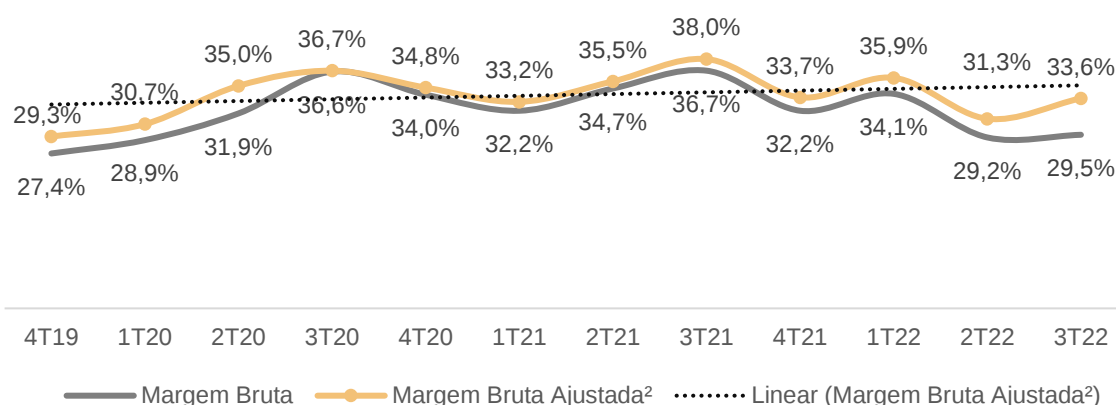
²O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente,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

O lucro bruto no 3T22 somou R\$ 50,5 milhões, ante R\$ 56,5 milhões no 3T21 e R\$ 54,1 milhões no 2T22, sinalizando redução de 10,6% e 6,6%, respectivamente. Na comparação acumulada de 9 meses, o lucro bruto aumentou em 7,7% em 2022, totalizando R\$ 151,9 milhões. A redução no lucro bruto vs. 2T22 advém da menor receita registrada no 3T22. Entretanto, destacamos que o movimento crescente da margem bruta (+30bps vs. 2T22), reforça a perspectiva de arrefecimento da pressão de custos. Com isso, no trimestre, a margem bruta e a margem bruta de incorporação foram de 29,5%.

O lucro bruto ajustado, o qual exclui os encargos financeiros dos financiamentos das obras, foi de R\$ 57,6 milhões no trimestre e R\$ 165,4 milhões em nove meses, com margem bruta ajustada no 3T22 de 33,6%, 230bps. superior

ao observado no trimestre imediatamente anterior, indicando movimento de retomada de margem. Nesse sentido, é válido destacar que o foco da Mitre em excelência operacional aliado à diligência na tomada de decisões, conferiu à Companhia margens consistentes ao longo dos últimos anos, ainda que em períodos de maior incerteza e volatilidade, como pode ser observado especialmente no gráfico a seguir.

Margem Bruta - Evolução



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Despesas Comerciais	(18.617)	(19.756)	-5,8%	(20.328)	-8,4%	(52.138)	(46.312)	12,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	547.766	290.021	88,9%	241.256	127,0%	789.022	645.642	22,2%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	3,4%	6,8%	-3,4 p.p.	8,4%	-5,0 p.p.	6,6%	7,2%	-0,6 p.p.

Com R\$ 18,6 milhões no 3T22, as despesas comerciais foram reduzidas em 5,8% em comparação ao 3T21 e 8,4% vs. o 2T22. No acumulado de 9 meses, as despesas em 2022 cresceram 12,6% ante 2021. Contudo, é importante observar que as despesas acumuladas acompanharam o maior volume de lançamentos na comparação entre períodos. Dessa forma vemos uma Companhia ainda mais eficiente em 2022: as despesas comerciais diminuíram sua representatividade em relação ao VGV lançado quando comparadas a 2021, tanto na visão trimestral quanto acumulada.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(24.833)	(19.566)	26,9%	(22.736)	9,2%	(69.592)	(56.517)	23,1%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	547.766	290.021	88,9%	241.256	127,0%	789.022	645.642	22,2%
% das Despesas Gerais e Adm. Sobre VGV Lançado	4,5%	6,7%	-2,2 p.p.	9,4%	-4,9 p.p.	8,8%	8,8%	0,1 p.p.

No 3T22, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 24,8 milhões, ante R\$ 19,6 milhões no 3T21 e R\$ 22,7 milhões no trimestre imediatamente anterior. Acreditamos que atingimos o tamanho ideal para manutenção da operação da empresa, e com a evolução do recebimento proveniente da evolução da pocagem, este valor passará a se tornar menos representativo no resultado.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	13.168	5.348	146,2%	5.619	134,3%	26.944	14.873	81,2%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	4.350	3.215	35,3%	4.441	-2,0%	11.958	7.880	51,8%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(10.382)	4.213	-346,4%	282	-3781,6%	(7.189)	8.614	-183,5%
(+) Depreciação e Amortização	174	1.428	-87,8%	1.646	-89,4%	3.535	3.853	-8,2%
EBITDA¹	7.310	14.204	-48,5%	11.988	-39,0%	35.248	35.220	0,1%
Margem EBITDA ¹	4,3%	9,2%	-5,0 p.p.	6,5%	-2,2 p.p.	7,1%	8,7%	-1,6 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	7.065	2.102	236,1%	3.903	81,0%	13.555	4.390	208,8%
EBITDA Ajustado²	14.375	16.306	-11,8%	15.891	-9,5%	48.803	39.610	23,2%
Margem EBITDA Ajustada ²	8,4%	10,6%	-2,2 p.p.	8,6%	-0,2 p.p.	9,9%	9,8%	0,0 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.

No 3T22 o EBITDA totalizou R\$ 7,3 milhões, representando queda de 48,5% ante o 3T21 e 39,0% em relação ao 2T22. Na visão acumulada de 9 meses, o EBITDA se manteve no patamar que 2021, com R\$ 35,2 milhões. Com isso, a margem EBITDA no 3T22 foi de 4,3%, vs. 9,2% no 3T21 e 6,5% no 2T22. Para os nove primeiros meses de 2022, a margem EBITDA atingiu 7,1%, ante 8,7% em 2021.

O EBITDA Ajustado, por sua vez, que compreende o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, somou R\$ 14,4 milhões, com margem de 8,4%. Em nove meses, o mesmo indicador totalizou R\$ 48,8 milhões, indicando crescimento de 23,2% vs. 2021 e com margem de ajustada de 9,9%.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Despesas Financeiras	4.990	(11.498)	N/A	(10.992)	N/A	(16.198)	(26.216)	-38,2%
Receitas Financeiras	5.392	7.285	-26,0%	10.710	-49,7%	23.387	17.602	32,9%
Resultado Financeiro Líquido	10.382	(4.213)	N/A	(282)	N/A	7.189	(8.614)	N/A

O 3T22 registrou resultado financeiro líquido positivo em R\$ 10,4 milhões, influenciado, principalmente, pelo resultado da marcação a mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a qual tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia, ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo integral das ações envolvidas na operação.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Lucro Líquido	13.168	5.348	146,2%	5.619	134,3%	26.944	14.873	81,2%
Margem Líquida	7,7%	3,5%	4,2 p.p.	3,0%	4,6 p.p.	5,4%	3,7%	1,8 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	4.562	(11.050)	N/A	(9.854)	N/A	(14.443)	(24.072)	-40,0%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	8.606	16.398	-47,5%	15.473	-44,4%	41.387	38.945	6,3%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	5,0%	10,6%	-5,6 p.p.	8,4%	-3,3 p.p.	8,4%	9,6%	-1,3 p.p.

No 3T22, a Companhia obteve Lucro Líquido Recorrente de R\$ 8,6 milhões, ante R\$ 16,4 milhões no 3T21 e R\$ 15,5 milhões no 2T22. Entretanto, no acumulado dos nove primeiros meses de 2022, o Lucro Líquido recorrente da Mitre foi de R\$ 41,4 milhões, representando um crescimento de 6,3% em relação ao mesmo período de 2021. O Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), para a qual tivemos reconhecimento de resultado positivo neste trimestre, em R\$ 4,6 milhões. O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$ 13,2 milhões, 146% superior aos R\$ 5,4 milhões do 3T21 e 134% acima dos R\$ 5,6 milhões do 2T22. Na comparação acumulada, o lucro líquido totalizou R\$ 26,4 milhões no ano, registrando aumento de 81,2% vs. 2021.

I Return on Average Equity (ROAE)

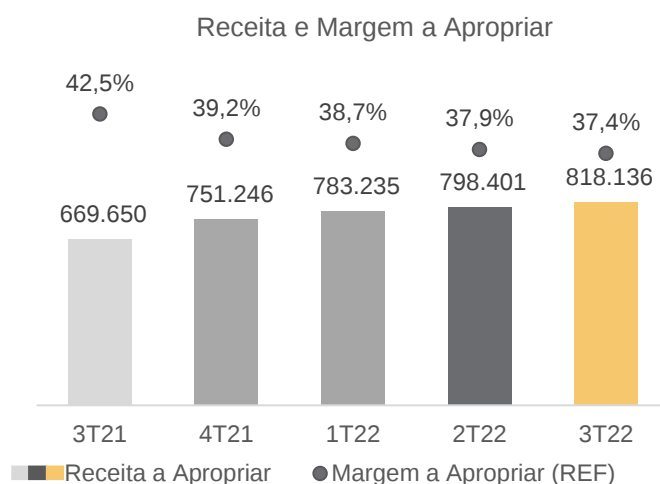
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 4,0%, indicando avanço de 80bps em relação ao trimestre anterior. O indicador foi positivamente afetado pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a qual apurou ganho de R\$ 4,6 milhões no 3T22, ante prejuízo contabilizado no 2T22 de R\$ 9,9 milhões. Ainda, é válido destacar que o método de contabilização da receita, mediante evolução do custo incorrido nas obras, também impacta no resultado uma vez que parte do volume de vendas da Companhia só é reconhecido como receita no futuro, conforme evolução física de tais empreendimentos.

Em R\$ Mil e %	3T22	2T22	Var. %
Patrimônio Líquido	1.004.016	993.743	1,0%
Lucro Líquido Trimestral	13.168	5.619	134,3%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	1,3%	0,6%	0,7 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	39.455	31.634	24,7%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	4,0%	3,2%	0,8 p.p.

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

I Resultados a Apropriar

O 3T22 foi concluído com R\$ 818,1 milhões em receitas a apropriar, já líquidas de distratos. No trimestre imediatamente anterior, este montante somou R\$ 798,4 milhões. Já o custo orçado a apropriar totalizou R\$ 511,8 milhões ao final do trimestre, ante R\$ 495,4 milhões no 2T22. Com isso, a margem a apropriar (Margem REF) no terceiro trimestre atingiu 37,4%, em linha com o trimestre anterior. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$ 306,3 milhões ao final do 3T22, em comparação com R\$ 303,0 milhões no trimestre anterior.

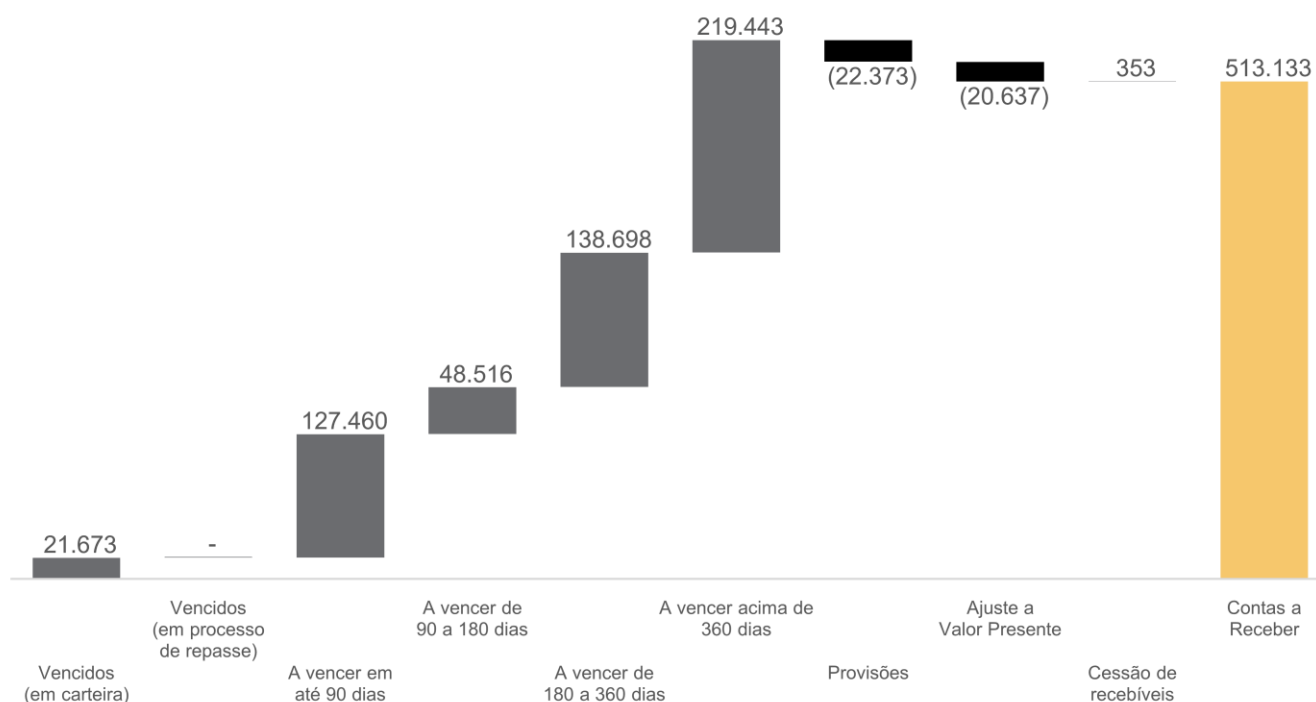


A margem REF, em 37,4% ao final do 3T22, indica qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia. Ainda que inferior à margem verificada em períodos anteriores, entendemos estar em patamar saudável para este indicador, visto as revisões de orçamento de obras ao longo do último ano para refletir a pressão inflacionária nos custos da construção civil.

I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 3T22 era de R\$ 513,1 milhões, aumento de 6,0% em relação ao saldo de R\$ 483,9 milhões do fechamento do 2T22. Tal aumento decorre das vendas realizadas ao longo do terceiro trimestre. Destacamos ainda que, em continuidade ao que já vinha sendo observado ao longo deste ano, a despeito do constante aumento na taxa de juros, nossa carteira de recebíveis possui o LTV (*"loan to value"*) médio de 40,4%, o que nos garante grande conforto em relação à qualidade da mesma, uma vez que 59,6% do valor dos imóveis já foi quitado total e/ou parcialmente durante a fase de obras. A inadimplência representou apenas 0,01% da carteira e o distrato 1,8% no trimestre, patamares extremamente saudáveis, consequência da rígida análise de crédito realizada pela Mitre no momento da venda. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	3T22	2T22	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	157.742	81.353	93,9%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	314.746	199.713	57,6%
Dívida Bruta	472.488	281.066	68,1%
(-) Caixa e Equivalentes	286.357	198.852	44,0%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	31.444	50.038	-37,2%
Dívida Líquida¹	154.687	32.176	380,8%

Em R\$ Mil	3T22	2T22	Var. %
Dívida Bruta	472.488	281.066	68,1%
(-) Financiamento à Produção	195.729	151.509	29,2%
Dívida Corporativa²	276.759	129.557	113,6%
Patrimônio Líquido	1.004.016	993.743	1,0%
Dívida Líquida Corporativa/Patrimônio Líquido	-4,1%	-12,0%	7,9 p.p.
Dívida Líquida Total/Patrimônio Líquido	15,4%	3,2%	12,2 p.p.

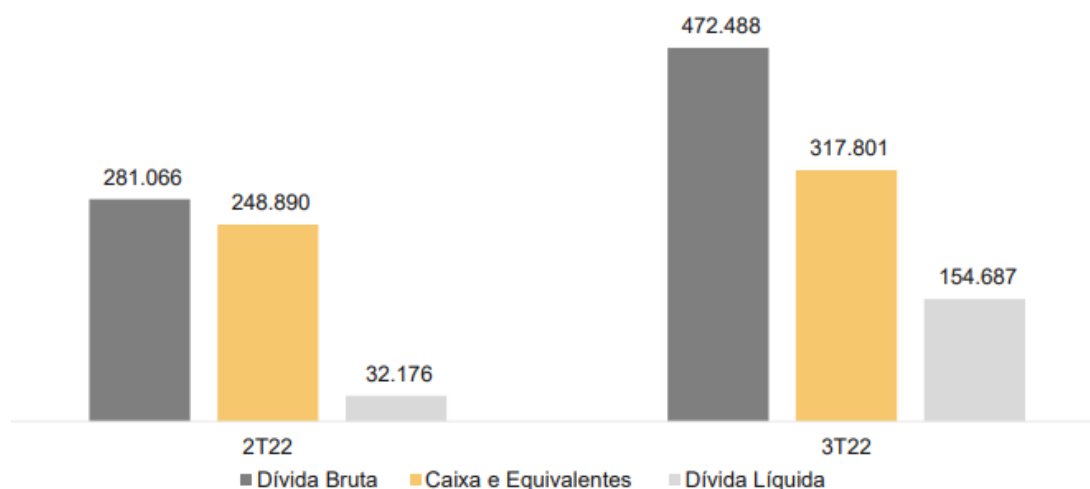
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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.

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$ 472,5 milhões, crescimento de 68,1% em relação ao segundo trimestre de 2022 deve-se, majoritariamente, à emissão de um novo CRI no valor de R\$ 150 milhões e os detalhes da operação podem ser visualizados no [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 12 de setembro de 2022. As demais dívidas são referentes aos financiamentos à produção (SFH), captadas pelas SPEs para fazer frente à construção dos empreendimentos. Tais dívidas estão garantidas em 282% pelos recebíveis dos projetos, bem como em 6,4x pelo caixa da Companhia, o que demonstra o excelente nível de liquidez. É válido destacar também que ao longo do 3T22, a companhia destinou R\$ 94,7 milhões para o pagamento de terrenos, de forma que a maior parte de seu caixa dispendido é utilizada para manutenção de seu ciclo operacional, fomentando assim a geração de valor futura da Companhia.

Ainda, o saldo de caixa no fechamento do terceiro trimestre foi de R\$ 318 milhões, ante R\$ 249 milhões no segundo trimestre, crescimento de 27,7%. Entendemos que a Mitre possui excelente estrutura de capital, com ótimo nível de liquidez e bastante adequada ao ciclo do negócio.

Endividamento (R\$ mil)



I Sustentabilidade

Ao longo de 2022 a Mitre vêm comunicando a seus investidores e mercado em geral, através de eventos como o Investor Day (abril/22) e seus relatórios de resultado trimestrais, seu compromissos relacionados à sustentabilidade. Nesse sentido, tais compromissos foram agrupados em 7 vertentes: Avaliação de Ciclo de Vida, Cadeia de Fornecimento, Gestão de Resíduos, Consumo de Recursos, Responsabilidade Social, Mudanças Climáticas e Transparência. Conforme [publicado](#) em 07 de julho de 2022, os compromissos foram desdobrados em metas factíveis e, de forma alinhada a estratégia ESG, foi demonstrado como estão relacionados aos temas materiais e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) considerados prioritários para a Companhia. Mantendo o compromisso de Transparência, a prestação de contas sobre o atingimento das metas será feita no próximo relatório de sustentabilidade.

Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento dos compromissos, das metas, dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável prioritários. Em relação à última divulgação de resultados da Companhia, avançamos em 8 metas, das quais 4 foram concluídas no 3T22 e duas já foram concluídas subsequentemente, no 4T22, reafirmando nosso foco e compromisso com as iniciativas ESG.

Compromisso	Meta	Tema Material ¹	ODS ²	Apuração Parcial
Selecionar fornecedores com base em critérios ESG	Implementar avaliação ESG para 100% dos fornecedores críticos homologados a partir de setembro de 2022	2 e 3	8; 11; 12; 16 e 17	100%
Apoiar no desempenho sustentável da cadeia de fornecimento	Disponibilizar orientações sobre sustentabilidade a 100% fornecedores homologados a partir de setembro de 2022	4 e 8	8; 11; 16 e 17	100%
Reportar anualmente inventário de GEE	Divulgar o inventário de GEE (escopos 1, 2 e 3) de todas as operações no Registro Público de Emissões (RPE)	6	11; 12 e 13	100%
Incorporar gestão de variáveis climáticas ao negócio	Implementar avaliação de variáveis climáticas para 100% dos terrenos em negociação a partir do final de 2022	9	11; 12; 13 e 17	30%
Compensar 100% das emissões de escopo 1 e 2	Compensar 100% das emissões diretas (escopo 1) e indireta de consumo energético (escopo 2)	6	11; 12; 13 e 17	100%
Desenvolver todos os novos projetos com aspectos de sustentabilidade (certificações)	Realizar modificações em 2 projetos (um MEC/Haus e um Raízes/Origem) buscando melhoria do desempenho e alinhamento com certificações sustentáveis	1 e 9	11; 12; 13 e 17	40%
Analisar o Ciclo de Vida dos empreendimentos para torná-los mais sustentáveis	Realizar Análise do Ciclo de Vida (ACV) de 1 projeto a fim de identificar oportunidades para tornar os projetos mais sustentáveis	1	11; 12; 13 e 17	80%
Aprimorar gestão de resíduos, aumentando a reciclagem e reduzindo a destinação a aterros	Aumentar 5% na destinação de resíduos à reciclagem em relação ao ano anterior	1 e 9	11; 12; 13 e 17	100%
Aumentar eficiência no consumo de recursos naturais	Reduzir o consumo relativo de água e energia em 5% em relação ao ano anterior	1	11; 12 e 17	0%
Reportar periodicamente informações sobre sustentabilidade aos stakeholders	Realizar 4 publicações relacionadas a sustentabilidade em 2022	7; 9 e 10	12; 16 e 17	100%
Aumentar o número de colaboradores de grupos minorizados nas operações	Possuir ao menos uma mulher em 100% das obras a serem iniciadas a partir de 2022	4 e 5	8; 11; 16 e 17	100%
Aumentar o número de colaboradores de grupos minorizados nas operações	Contratar 5 jovens em situação de vulnerabilidade social dentro do nosso programa de Jovem Aprendiz	4 e 5	8; 11; 16 e 17	0%
Disseminar a cultura de diversidade	Realizar ações de sensibilização para 100% dos gestores	4 e 5	8; 11; 16 e 17	100%
Disseminar a cultura de diversidade	Mapear os grupos minorizados dentro do quadro de colaboradores.	4 e 5	8; 11; 16 e 17	90%

¹Temas Materiais: 1) Avaliação de ciclo de vida e consumo de recursos; 2) Avaliação e relacionamento com fornecedores; 3) Conformidade ambiental; 4) Desenvolvimento e impactos na sociedade; 5) Diversidade, inclusão e igualdade de oportunidades; 6) Emissões de gases de efeito estufa; 7) Ética e transparência; 8) Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho; 9) Inovação e resiliência do modelo de negócio, e; 10) Privacidade e segurança da informação.

²ODS prioritários: 8) Trabalho decente e crescimento econômico; 11) Cidades e comunidades sustentáveis; 12) Consumo e produção responsáveis; 13) Ação contra a mudança do clima; 16) Paz, justiça e instituições eficazes, e; 17) Parcerias e meios de implementação.

ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2022 até 30/09/2022	01/07/2021 até 30/09/2021	01/07/2022 até 30/09/2022	01/07/2021 até 30/09/2021
Receita operacional líquida	-	-	171.425	154.120
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(120.874)	(97.592)
Lucro bruto	-	-	50.551	56.528
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(22.861)	(17.419)	(24.833)	(19.566)
Despesas comerciais	(1.076)	(785)	(18.617)	(19.756)
Outras despesas e receitas operacionais	451	(2.013)	(10)	(4.430)
Equivalência patrimonial	(108)	(1.328)	-	-
Apropriação Mais Valia	29.071	32.032	45	-
Total das despesas e receitas operacionais	5.477	10.487	(43.415)	(43.752)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	5.477	10.487	7.136	12.776
Receitas financeiras	4.053	5.414	5.392	7.285
Despesas financeiras	3.557	(11.260)	4.990	(11.498)
Resultado financeiro	7.610	(5.846)	10.382	(4.213)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	13.087	4.641	17.518	8.563
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(4.350)	(3.215)
Resultado líquido do exercício	13.087	4.641	13.168	5.348
Resultado atribuído aos controladores	13.087	4.641	13.088	4.641
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	80	707

ANEXO II – Demonstração dos Resultados (9 Meses)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 até 30/09/2022	01/01/2021 até 30/09/2021	01/01/2022 até 30/09/2022	01/01/2021 até 30/09/2021
Receita operacional líquida	-	-	495.199	403.853
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(343.316)	(262.840)
Lucro bruto	-	-	151.883	141.013
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(61.390)	(50.055)	(69.592)	(56.517)
Despesas comerciais	(3.243)	(1.507)	(52.138)	(46.312)
Outras despesas e receitas operacionais	3.981	(2.096)	1.583	(6.817)
Equivalência patrimonial	(327)	(5.544)	-	-
Apropriação Mais Valia	87.982	83.876	(23)	-
Total das despesas e receitas operacionais	27.003	24.674	(120.170)	(109.646)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	27.003	24.674	31.713	31.367
Receitas financeiras	14.269	13.820	23.387	17.602
Despesas financeiras	(16.035)	(25.396)	(16.198)	(26.216)
Resultado financeiro	(1.766)	(11.576)	7.189	(8.614)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	25.237	13.098	38.902	22.753
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(11.958)	(7.880)
Resultado líquido do exercício	25.237	13.098	26.944	14.873
Resultado atribuído aos controladores	25.237	13.098	25.238	13.098
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	1.706	1.775

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	175.873	50.349	286.357	115.525
Caixa restrito	30.040	28.094	30.040	28.094
Aplicações financeiras	-	109.631	-	109.631
Contas a receber	-	-	371.046	300.688
Imóveis a comercializar	-	-	781.027	639.186
Conta corrente de consórcio	-	-	-	2.244
Tributos a recuperar	9.033	7.170	11.495	8.699
Adiantamentos	107	206	1.583	920
Outros ativos	3.175	6.514	17.210	9.907
Total do ativo circulante	218.228	201.964	1.498.758	1.214.894
Não circulante				
Caixa restrito	1.404	25.475	1.404	25.474
Contas a receber	-	-	180.036	154.333
Imóveis a comercializar	-	-	309.401	164.225
Partes relacionadas	746.594	544.984	13.607	-
Conta corrente de consórcio	-	-	-	1.704
Outros ativos	-	-	-	-
Investimentos	359.493	255.544	3.328	3.170
Imobilizado	17.897	10.436	26.872	14.020
Intangível	12.548	6.860	12.905	7.270
Total do ativo não circulante	1.137.936	843.299	547.553	370.196
Total do ativo	1.356.164	1.045.263	2.046.311	1.585.090

ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	903	-	157.742	89.954
Fornecedores	3.194	2.432	45.152	35.284
Obrigações trabalhistas e tributárias	8.481	7.852	16.830	13.920
Partes Relacionadas	12.715	9.943	-	-
Provisão para perdas em investimentos	28.209	14.073	-	-
Adiantamento de clientes	-	-	201.811	145.707
Provisão de impostos diferidos	-	-	11.147	12.015
Provisão de distrato	-	-	2.321	-
Provisão de garantia de obra	-	-	2.077	1.231
Contas correntes - Parceiros	-	-	32.940	31.529
Outros Passivos	286	502	8.622	19.209
Arrendamento Mercantil	1.380	1.033	2.368	1.942
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	15.890	9.309
Operação SWAP	9.804	-	9.804	-
Outros Débitos com Terceiros - SCP	5.291	7.273	7.132	11.444
Dividendos a pagar	-	-	-	-
Total do passivo circulante	70.263	43.108	513.836	371.544
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	275.502	-	314.746	16.574
Provisão de garantia de obra	-	-	3.966	3.095
Adiantamento de Clientes	-	-	151.290	124.224
Provisão de impostos diferidos	-	-	6.809	3.009
Provisão para demandas Judiciais	8.116	8.012	9.427	8.666
Contas correntes - Parceiros	-	-	5.049	21.418
Outros Débitos com Terceiros - SCP	2.252	5.096	15.471	18.445
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	13.711	20.328
Arrendamento Mercantil	4.841	1.237	7.990	2.854
Outros Passivos	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	290.711	14.345	528.459	218.613
Patrimônio líquido				
Capital social	959.493	959.493	959.493	959.493
Reserva de capital	4.741	12.426	4.741	12.426
Reserva de Lucros	(6.302)	15.891	(6.302)	15.891
Stock Option	12.021	-	12.021	-
Lucros (Prejuízo) acumulados	25.236	-	25.236	-
Total do patrimônio líquido	995.189	987.810	995.189	987.810
Participação de não controladores	-	-	8.827	7.123
Total do patrimônio líquido consolidado	995.189	987.810	1.004.016	994.933
Total do passivo e patrimônio líquido	1.356.163	1.045.263	2.046.311	1.585.090

ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	25.237	13.098	38.900	22.753
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	3.521	2.258	3.535	3.853
Resultado de equivalência patrimonial	(87.982)	(83.354)	23	-
Resultados de SCP's	-	-	726	3.524
Provisão PLR	-	-	-	-
Provisão (Reversão) para garantias	-	-	2.498	(994)
Ajuste a Valor Presente	-	-	7.856	3.007
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	440	206
Provisão para impostos diferidos	-	-	1.783	1.459
Provisão para distrato	-	-	2.784	802
Provisão (Reversão) para demandas judiciais	104	381	761	528
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	-	116	-	453
Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	893	25	13.555	4.390
Encargos financeiros de IFRS	97	112	148	209
Baixa dos custos de captação de empréstimos	-	-	-	-
Outros resultados com investimentos	(4.352)	1.118	(4.837)	-
Plano de remuneração dos administradores	-	-	-	-
Operação Swap	14.443	24.737	14.443	24.737
SOP	4.336	3.848	4.336	3.848
Ganho (perda) com títulos e valores imobiliários	(2.220)	(8.235)	(2.220)	(8.235)
outros resultados com SCP	-	-	-	-
Amortização de mais-valia	327	5.544	327	-
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(45.596)	(40.352)	85.058	60.540
(Aumento) Redução em contas a receber	-	-	(113.476)	(109.126)
(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-	-	(220.468)	(442.464)
(Aumento) Redução em outros ativos	(1.295)	2.839	(11.940)	3.515
(Aumento) Redução em adiantamento	99	(378)	(758)	-
(Aumento) Redução tributos a recuperar	(1.863)	(2.356)	(2.796)	(2.492)
Aumento (Redução) em fornecedores	761	496	9.838	6.326
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	629	(758)	(1.161)	620
Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	-	-	45.169	105.075
Aumento (Redução) em conta corrente de consórciados	-	-	(15.165)	(8.278)
Aumento (Redução) em outros passivos	(641)	(8.610)	(12.831)	8.724
Pagamento de garantia de obra	-	-	(734)	(745)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	-	(175)
Juros pagos sobre empréstimo e financiamentos	(8.220)	(431)	(18.224)	(3.416)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(6.552)	(6.732)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(56.126)	(49.550)	(264.040)	(388.628)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(1.344)	-	(1.344)	-
Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	23.468	675	23.468	675
Integralização de capital nos investimentos	(10.733)	(7.679)	-	-
Aquisição/venda de investimentos	(1.622)	(6.443)	(224)	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(11.619)	(6.311)	(14.583)	(8.318)
Aplicação financeira	(840)	(269.451)	(840)	(269.451)
Resgate de aplicação financeira	112.691	694.224	112.691	694.224
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-
Venda de investimento	-	-	-	-
Dividendos recebidos de investidas	23.577	17.108	-	-
Caixa líquido da aquisição/(alienação) de investimentos	-	-	(1.222)	(4.060)
Aumento (Redução) de capital de não controladores	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	133.578	422.123	117.946	413.070

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	-	(3.757)	(117.234)	(50.919)
Captação de empréstimos e financiamentos	280.000	-	484.674	99.865
Custo de captação de empréstimos e financiamentos	(5.863)	-	(5.863)	-
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-	-	-	-
Dividendos pagos	(22.197)	(47.289)	(22.197)	(47.289)
Partes relacionadas - Ativo e passivo	(198.838)	(292.173)	(13.607)	(88)
Dividendos recebidos de não controladas	-	-	37	-
Repasse para terceiros (SCP's)	(4.262)	(4.121)	(7.529)	(4.656)
Outros débitos com terceiros	-	-	-	-
Amortização arrendamento mercantil	(768)	(1.062)	(1.355)	(1.877)
Aporte/redução de não controladores	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	48.072	(348.402)	316.926	(4.964)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	125.524	24.171	170.832	19.478
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	50.349	99.831	115.525	194.304
No final do exercício	175.873	124.002	286.357	213.782

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 quatro linhas de produtos distintas: (i) Origem, linha de entrada da Mitre, que busca atender o público de média renda; (ii) Raízes, focada no público de média renda que busca apartamentos ligeiramente maiores; (iii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta e alta renda e (iv) Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo. Todas 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
Thais Alonso
Bruna Rezek
Pedro Alvarenga Rangel

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. 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.