

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	86
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	88
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.367.181	1.351.828
1.01	Ativo Circulante	174.438	131.027
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	89.574	120.357
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	87.628	90.317
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.946	30.040
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.896	9.687
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.896	9.687
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	72.968	983
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	195	481
1.01.08.01.01	Adiantamentos	195	481
1.01.08.03	Outros	72.773	502
1.01.08.03.01	Outros Ativos	72.773	502
1.02	Ativo Não Circulante	1.192.743	1.220.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	719.915	807.400
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	683.647	803.996
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	683.647	803.996
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	36.268	3.404
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	26.137	1.436
1.02.01.10.04	Outros ativos	10.131	1.968
1.02.02	Investimentos	445.891	384.460
1.02.02.01	Participações Societárias	445.891	384.460
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	445.891	384.460
1.02.03	Imobilizado	15.265	17.079
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.265	17.079
1.02.03.01.01	Imobilizado	15.265	17.079
1.02.04	Intangível	11.672	11.862
1.02.04.01	Intangíveis	11.672	11.862
1.02.04.01.02	Intangível	11.672	11.862

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.367.181	1.351.828
2.01	Passivo Circulante	47.928	67.506
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.749	12.787
2.01.01.01	Obrigações Sociais	7.749	12.787
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	7.749	12.787
2.01.02	Fornecedores	1.050	1.509
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.050	1.509
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	436	626
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	436	626
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	436	626
2.01.05	Outras Obrigações	6.561	22.930
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1	208
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1	208
2.01.05.02	Outros	6.560	22.722
2.01.05.02.04	Outros Passivos	3.729	19.637
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.480	1.440
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	1.351	1.645
2.01.06	Provisões	32.132	29.654
2.01.06.02	Outras Provisões	32.132	29.654
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	32.132	29.654
2.02	Passivo Não Circulante	291.039	289.801
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	276.242	275.741
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	276.242	275.741
2.02.02	Outras Obrigações	6.843	6.447
2.02.02.02	Outros	6.843	6.447
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	3.797	4.524
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	3.046	1.923
2.02.04	Provisões	7.954	7.613
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.954	7.613
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	7.954	7.613
2.03	Patrimônio Líquido	1.028.214	994.521
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	4.741	18.940
2.03.02.07	Reserva de Capital	4.741	18.940
2.03.04	Reservas de Lucros	63.980	16.088
2.03.04.10	Reserva de Lucros	63.980	16.088

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	45.322	67.273	9.010	21.526
3.04.01	Despesas com Vendas	-255	-410	-595	-2.167
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.244	-27.214	-19.728	-38.529
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	50.585	47.552	666	3.530
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-65	-238	0	-219
3.04.05.01	Apropriação Mais Valia	-65	-238	0	-219
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.301	47.583	28.667	58.911
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	45.322	67.273	9.010	21.526
3.06	Resultado Financeiro	10.743	7.654	-4.266	-9.376
3.06.01	Receitas Financeiras	20.828	22.107	6.026	10.216
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.085	-14.453	-10.292	-19.592
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	56.065	74.927	4.744	12.150
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	56.065	74.927	4.744	12.150
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	56.065	74.927	4.744	12.150
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,53004	0,70836	0,05312	0,13024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,53004	0,70836	0,05312	0,13024

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	56.066	74.927	4.744	12.150
4.03	Resultado Abrangente do Período	56.066	74.927	4.744	12.150

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-90.595	-37.466
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	35.190	-28.167
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	74.927	12.150
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	3.201	2.225
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-47.583	-58.911
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	-2.220
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	341	32
6.01.01.12	Operação swap	1.540	19.005
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	2.812	-3.616
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	152	36
6.01.01.18	Encargos financeiros capitalizados	13.762	188
6.01.01.19	Plano de opções de ações	-14.200	2.725
6.01.01.20	Amortização de mais-valia	238	219
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-125.785	-9.299
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-2.209	-1.397
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	286	76
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	-60.775	-1.547
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	-459	-1.510
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	-5.038	-1.359
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-37.063	-261
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-20.527	-3.301
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.640	112.366
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-28	-1.344
6.02.02	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	3.421	4.874
6.02.03	Aplicação Financeira	0	-840
6.02.04	Integralização de capital nos investimentos	-116.513	-10.733
6.02.05	Aquisição/venda de investimentos	68.401	-1.622
6.02.06	Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	-1.151	-6.096
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	41.230	15.436
6.02.10	Resgate de aplicação financeira	0	112.691
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	92.546	-4.739
6.03.03	Ingressos de empréstimos	0	130.000
6.03.04	Dividendos distribuídos	-27.033	-17.691
6.03.05	Partes relacionadas	120.142	-111.536
6.03.06	Repasse para terceiros (SCPs)	-1.009	-3.493
6.03.07	Outros Débitos com terceiros (SCPs)	1.000	0
6.03.08	Amortização de Arrendamento mercantil	-420	-768
6.03.09	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-134	-1.251
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.689	70.161
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	90.317	50.349
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	87.628	120.510

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	-17.918	0	-41.235
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	-17.918	0	-27.035
5.04.08	Plano de remuneração baseado em Ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	74.927	0	74.927
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	57.009	0	1.028.214

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.725	-10.661	-7.030	0	-14.966
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.661	0	0	-10.661
5.04.08	Dividendos intercalares distribuídos	0	0	0	-7.030	0	-7.030
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.725	0	0	0	2.725
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.150	0	12.150
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.150	0	12.150
5.07	Saldos Finais	959.493	15.151	5.230	5.120	0	984.994

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.306	-11.303
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.306	-11.303
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.306	-11.303
7.04	Retenções	-3.201	-2.225
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.201	-2.225
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-17.507	-13.528
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	116.354	53.103
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.911	59.428
7.06.02	Receitas Financeiras	22.093	-8.806
7.06.03	Outros	46.350	2.481
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	98.847	39.575
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	98.847	39.575
7.08.01	Pessoal	10.007	26.996
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.810	21.276
7.08.01.04	Outros	-14.803	5.720
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.693	4.080
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	-3.296	-1.085
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	-14.200	2.725
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	145	224
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.768	205
7.08.03.01	Juros	13.768	205
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	74.927	12.150
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	74.927	12.150

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.165.804	2.061.151
1.01	Ativo Circulante	1.717.723	1.493.743
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	178.080	227.873
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	176.134	197.833
1.01.01.02	Caixa Restrito	1.946	30.040
1.01.03	Contas a Receber	579.713	423.814
1.01.03.01	Clientes	579.713	423.814
1.01.03.01.01	Contas a Receber	579.713	423.814
1.01.04	Estoques	866.011	825.047
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	866.011	825.047
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.557	12.832
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.557	12.832
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	78.362	4.177
1.01.08.03	Outros	78.362	4.177
1.01.08.03.01	Adiantamentos	2.050	1.423
1.01.08.03.02	Outros ativos	76.312	2.754
1.02	Ativo Não Circulante	448.081	567.408
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	402.647	523.799
1.02.01.04	Contas a Receber	129.413	199.254
1.02.01.04.03	Contas a Receber	129.413	199.254
1.02.01.05	Estoques	207.285	294.952
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	207.285	294.952
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	17.949	14.736
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	17.949	14.736
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	48.000	14.857
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	26.437	1.436
1.02.01.10.04	Outros ativos	21.563	13.421
1.02.02	Investimentos	3.013	3.131
1.02.02.01	Participações Societárias	3.013	3.131
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	3.013	3.131
1.02.03	Imobilizado	30.402	28.280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.402	28.280
1.02.03.01.01	Imobilizado	30.402	28.280
1.02.04	Intangível	12.019	12.198
1.02.04.01	Intangíveis	12.019	12.198
1.02.04.01.02	Intangível	12.019	12.198

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.165.804	2.061.151
2.01	Passivo Circulante	603.229	526.628
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.334	19.802
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.334	19.802
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	16.334	19.802
2.01.02	Fornecedores	43.390	51.125
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	43.390	51.125
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.801	14.566
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.801	14.566
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	19.801	14.566
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	244.041	183.772
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	244.041	183.772
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	244.041	183.772
2.01.05	Outras Obrigações	277.726	254.925
2.01.05.02	Outros	277.726	254.925
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.593	2.532
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	14.399	21.371
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	7.741	3.421
2.01.05.02.07	Outros passivos	14.244	40.269
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	170.994	165.840
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	67.754	21.492
2.01.05.02.10	Débitos com outras partes relacionadas	1	0
2.01.06	Provisões	1.937	2.438
2.01.06.02	Outras Provisões	1.937	2.438
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.878	2.438
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	59	0
2.02	Passivo Não Circulante	499.607	530.490
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	336.999	315.230
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	336.999	315.230
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	336.999	315.230
2.02.02	Outras Obrigações	141.031	195.085
2.02.02.02	Outros	141.031	195.085
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	106.708	150.874
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	6.242	7.501
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	2.705	8.996
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	9.502	14.278
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	15.874	13.436
2.02.03	Tributos Diferidos	5.024	6.620
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.024	6.620
2.02.04	Provisões	16.553	13.555
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.441	9.223
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	10.441	9.223
2.02.04.02	Outras Provisões	6.112	4.332
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.112	4.332
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.062.968	1.004.033
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	68.721	35.028
2.03.04.01	Reserva Legal	4.741	18.940
2.03.04.10	Reserva de Lucros	63.980	16.088
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	34.754	9.512

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	180.476	371.127	185.239	323.774
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-149.861	-295.367	-131.106	-222.442
3.03	Resultado Bruto	30.615	75.760	54.133	101.332
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.482	-12.082	-43.791	-76.755
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.435	-22.235	-20.328	-33.521
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.410	-35.811	-22.736	-44.759
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	49.802	46.062	0	1.593
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-658	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	525	-98	-69	-68
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.097	63.678	10.342	24.577
3.06	Resultado Financeiro	17.329	19.856	-282	-3.193
3.06.01	Receitas Financeiras	24.161	27.361	10.710	17.995
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.832	-7.505	-10.992	-21.188
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	60.426	83.534	10.060	21.384
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.499	-8.927	-4.441	-7.608
3.08.01	Corrente	-3.989	-7.200	-3.809	-6.704
3.08.02	Diferido	-510	-1.727	-632	-904
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	55.927	74.607	5.619	13.776
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	55.927	74.607	5.619	13.776
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.065	74.927	4.744	12.150
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-138	-320	875	1.626
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,53004	0,70836	0,05312	0,13024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,53004	0,70836	0,05312	0,13024

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	55.927	74.607	5.619	13.776
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	55.927	74.607	5.619	13.776
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.065	74.927	4.744	12.150
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-138	-320	875	1.626

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-44.286	-163.854
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	115.194	58.588
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	83.534	21.384
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	7.717	3.361
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	98	68
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	1.973	1.580
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	7.832	5.191
6.01.01.06	Provisão para perda de credito	29	116
6.01.01.07	Provisão para distratos	-1.083	1.296
6.01.01.08	Provisão de impostos diferidos	1.883	1.020
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	-2.220
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	1.235	318
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	5.320	1.052
6.01.01.12	Amortização de mais-valia	238	219
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	-2.848	-3.614
6.01.01.15	Encargos capitalizados apropriados ao resultado	23.466	6.490
6.01.01.16	Resultado de SCPs	0	517
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	0	80
6.01.01.18	Operação swap	0	19.005
6.01.01.19	Plano de opções de ações	-14.200	2.725
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-159.480	-222.442
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-93.134	-80.891
6.01.02.02	(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	206.562	-100.554
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-2.725	-1.609
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	-627	-2.277
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	-55.356	-13.611
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	-7.758	3.370
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	-17.485	1.542
6.01.02.08	Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-128.075	16.112
6.01.02.09	Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-13.263	-9.919
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-1.347	-18.440
6.01.02.12	Pagamento de garantia	-745	-460
6.01.02.13	Pagamento de demandas judiciais	-17	0
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-33.427	-9.153
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-12.083	-6.552
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-49.418	107.834
6.02.01	Resgate de aplicação financeira	3.548	112.691
6.02.02	Aplicações em caixa restrito	-455	-1.344
6.02.03	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	4.874
6.02.04	Aplicação Financeira	0	-840
6.02.05	Integralização de capital nos investimentos	-10	0
6.02.07	Aquisição de Investimento	-42.841	-224
6.02.08	Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	-9.660	-6.101
6.02.12	Caixa líquido na aquisição de Investimento	0	-1.222
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	72.005	139.347

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.03.01	Amortização de empréstimos	-33.766	-51.995
6.03.03	Ingressos de empréstimos	113.392	225.978
6.03.04	Dividendos distribuídos	-1.470	-17.691
6.03.05	Partes relacionadas	-3.212	-9.390
6.03.06	Dividendos recebidos de não controladas	79	37
6.03.09	Repasse de SCP	-2.529	-4.986
6.03.10	Amortização de arrendamento mercantil	-1.355	-1.355
6.03.12	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-134	-1.251
6.03.13	Aporte SCP	1.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.699	83.327
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	197.833	115.525
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	176.134	198.852

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	-17.918	0	-41.235	0	-41.235
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	-17.918	0	-27.035	0	-27.035
5.04.08	Plano de Remuneração em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	74.927	0	74.927	25.242	100.169
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	57.009	0	1.028.214	34.754	1.062.968

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.725	-10.661	-7.030	0	-14.966	0	-14.966
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.661	0	0	-10.661	0	-10.661
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.725	0	0	0	2.725	0	2.725
5.04.09	Dividendos intercalares distribuídos	0	0	0	-7.030	0	-7.030	0	-7.030
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.150	0	12.150	1.626	13.776
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.150	0	12.150	1.626	13.776
5.07	Saldos Finais	959.493	15.151	5.230	5.120	0	984.994	8.749	993.743

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	376.781	326.848
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	373.946	325.329
7.01.02	Outras Receitas	2.835	1.519
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-319.506	-265.772
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-276.897	-218.468
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-42.609	-47.304
7.03	Valor Adicionado Bruto	57.275	61.076
7.04	Retenções	-3.919	-3.361
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.919	-3.361
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	53.356	57.715
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	72.202	561
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-98	-68
7.06.02	Receitas Financeiras	27.340	-1.030
7.06.03	Outros	44.960	1.659
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	125.558	58.276
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	125.558	58.276
7.08.01	Pessoal	11.377	28.526
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.068	22.595
7.08.01.04	Outros	-12.691	5.931
7.08.01.04.01	Honorários da administração	4.805	4.080
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	-3.296	-874
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	-14.200	2.725
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.856	8.134
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.718	7.840
7.08.03.01	Juros	29.718	7.840
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	74.607	13.776
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	74.927	12.150
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-320	1.626

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Chegamos ao meio do ano mantendo o ritmo acelerado da Companhia, com vendas líquidas crescentes, totalizando R\$ 427,3 milhões uma evolução de 24,6% no comparativo anual, e com lançamentos atingindo R\$ 420,5 milhões, um aumento de 74,3% em relação ao primeiro semestre do ano anterior. Seguindo os indicadores anteriormente apresentados, a receita líquida também apresentou um incremento de 14,6% no acumulado anual, entretanto, no comparativo trimestral totalizamos R\$ 180,1 milhões, uma queda de 2,6%.

O Lucro Bruto do trimestre, por sua vez, atingiu R\$ 30,6 milhões, impactado pela evolução das obras do pipeline de 2020 e 2021, que possui margens menores. Já o Lucro Bruto Ajustado do 2T23 foi de R\$ 42,8 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada de 23,7%, redução de 5,9 p.p. em relação ao 1T23. Como antecipado ao mercado, esperávamos uma redução de aproximadamente 3,0 p.p. na margem bruta do 2T23, decorrente do reconhecimento de maior de receita e resultado dos projetos de 2020 e 2021, os quais possuem margens mais comprimidas, dado que não conseguimos efetuar integralmente o repasse do aumento de custo para o preço de venda das unidades, o que representou cerca de R\$ 10 milhões de subtração do resultado bruto do 2T23.

A queda incremental de 3,0 p.p a esta expectativa foi gerada pelo ajuste contábil do valor presente da carteira (denominado AVP), uma vez que a taxa de desconto utilizada no 2T23 foi superior à adotada no 1T23. Apesar de ter produzido uma redução de R\$ 6,4 milhões na receita do trimestre, este é um impacto meramente contábil e não gerou efeito algum sobre o caixa ou resultado real dos empreendimentos da empresa. Tal valor será estornado conforme evolução do projeto, ou de forma antecipada, caso os cortes da taxa de juros iniciado este mês pelo Banco Central continuem.

Reiteramos que no 2T23 atingimos nosso ponto mais baixo de margem e a partir deste resultado retomaremos gradualmente às margens habituais da Companhia, proveniente dos lançamentos mais recentes, que contam com margens acima de 30%.

Neste sentido, destacamos nossos dois projetos já lançados, o ML Brooklin, primeiro lançamento proveniente da parceria com a Lúcio, lançado no 2T23 e que se encontra 27,7% vendido e o Origem Guilhermina, primeiro projeto do ano, que já atingiu 30,1% de vendas. Ressaltamos também a boa performance do lançamento do GIO, projeto de altíssimo padrão nos Jardins, que já atingiu 25,9% de vendas das unidades residenciais. Com isso, os lançamentos do primeiro semestre deste ano já estão 29,5% vendidos e com margens interessantes, o que reforça a confiança nos resultados futuros da Companhia.

Já as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 28,4 milhões neste trimestre e foram impactadas por evento não recorrente de despesa proveniente da outorga de ações do Programa de *Partnership* da Companhia, com *lock-up* de até 6 anos e que são parte fundamental da retenção de talentos que fazem a diferença no nosso negócio produzindo comprometimento e forte alinhamento de longo prazo aos interesses dos acionistas.

Reforçamos que mesmo com esta despesa não recorrente, mantemos nosso compromisso de reduzir nossas despesas administrativas em relação ao ano de 2022 e acreditamos firmemente que entregaremos uma redução nominal de G&A em relação ao ano anterior, reforçando nosso compromisso em não superar a marca de R\$100 milhões.

Comentário do Desempenho



Neste trimestre efetuamos uma relevante operação para o resultado da Companhia, a venda de 35,0% do projeto Haus Mitre NY (Michigan), que possui R\$ 770 milhões de VGV e com margem superior a 40p.p, que será lançado ao público no 4T23, e contribuirá para o aumento previsto da margem ao longo do seu desenvolvimento.

Salientamos que possuímos outros projetos com potencial similar em nosso *landbank* e continuamos atentos a novas oportunidades de destravamento de valor aos nossos acionistas.

Ainda em relação ao nosso *landbank*, informamos que estamos reavaliando alguns projetos do nosso pipeline em função das mudanças recentes no Plano Diretor, que deverão resultar em aumento importante de margem dos projetos do nosso *landbank*, que soma mais de R\$ 5,2 bilhões atualmente.

Com isso, encerramos o 2T23 com um importante lucro líquido de R\$ 55,9 milhões, totalizando R\$ 74,6 milhões de lucro acumulado em 2023, uma evolução de 5,4x comparado ao mesmo período de 2022, além disto o ROE UDM (últimos doze meses) atingiu 9,2%, uma evolução de 6,0 p.p. frente ao 2T22.

Reiteramos que estamos focados em aumentar nossa performance, na manutenção da geração de resultados e em continuar com nossa distribuição periódica de dividendos, contribuindo, desta forma, para forte geração de retorno aos acionistas.

Neste trimestre tivemos também a consolidação da aquisição da marca Daslu que será agregada a alguns seletos empreendimentos do nosso pipeline e deverá resultar em aumento de valor agregado e margens.

Por fim, não podemos deixar de mencionar que o início do corte na taxa básica de juros realizado na semana passada pelo BC deverá impactar positivamente a economia brasileira e, em especial, significar um ponto de inflexão para o setor imobiliário, que deverá entrar num novo ciclo positivo. Acreditamos estar bem preparados para este novo ciclo com nossa carteira de projetos bem performada, terrenos de alta qualidade em ótimas regiões de São Paulo e com alto potencial de destravamento de valor, equipe de primeira linha e com incentivos de longo prazo ajustados, de forma a aproveitarmos as novas oportunidades em sua plenitude.

Fabricio Mitre

Diretor-Presidente

Comentário do Desempenho**DESEMPENHO OPERACIONAL****I Lançamentos 2T23**

Em abril, a Companhia lançou seu primeiro empreendimento em parceria com a Lúcio Engenharia, o ML Brooklin, com VGV total de R\$ 208 milhões (R\$ 104 milhões no %Mitre) distribuído em 271 unidades, das quais 52 são unidades de 118m² e outras 52 de 84m², além dos 167 studios. O projeto alcançou o patamar de 27,7% vendido até o início de agosto, resultado da combinação de um projeto de altíssima qualidade com plantas funcionais, força e credibilidade da marca Mitre, bem como de seu parceiro neste projeto.



ML Brooklin
Rua Joaquim Guarani, 248
Brooklin – São Paulo
VGV 100%¹: R\$ 195 milhões
VGV %Mitre¹: R\$ 98 milhões
Unidades: 271
Lançamento: Abr/23
% VGV Vendido: 27,7%

¹Exclui efeito de comissões (6,5%).

Comentário do Desempenho



I Lançamentos 3T23

Haus Mitre I Capote Valente

Conforme divulgamos em nosso Investor Day, realizado ao final de junho, lançaremos mais um projeto da linha Haus no 3T23, localizado na rua Capote Valente, em Pinheiros. O projeto, com VGV estimado de aproximadamente 270 milhões, contará com 200 unidades que partem de 25m² até 164m². O novo empreendimento ficará próximo ao já entregue e 100% vendido Haus Mitre Pinheiros, ambos localizados em um dos bairros mais nobres de São Paulo.



Haus Mitre I Capote Valente

Rua Capote Valente, 862

Pinheiros – São Paulo

VGV: R\$ 270 milhões

Unidades: 200

Lançamento: 3T23

Comentário do Desempenho



MEC I GIO – Alameda Gabriel Monteiro da Silva

No início de Julho, realizamos o lançamento do GIO em agosto, exclusivamente para clientes pertencentes a carteira da Mitre Realty e 25,9% do VGV destinado às unidades residenciais já foram comercializados, demonstrando a demanda por produtos de alta qualidade, bem localizados e com diferenciais únicos. Vale destacar que o projeto terá VGV potencial de 261 milhões e será oficialmente aberto ao mercado e às equipes de venda em agosto.

Este é o nosso segundo empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), localizado no coração dos Jardins, além de contar com uma vista panorâmica para o Jardim Europa. O empreendimento possui 30 unidades residenciais, 68 unidades *Luxury Apartments* e de 2 lojas.



MEC I GIO
Alameda Gabriel Monteiro da
Silva, 121
Jardins – São Paulo
VGV total: R\$ 261 milhões
VGV Residenciais: R\$ 207 milhões
25,9% vendido na Pré-venda
Unidades: 100
Lançamento: 3T23

Comentário do Desempenho



I Vendas

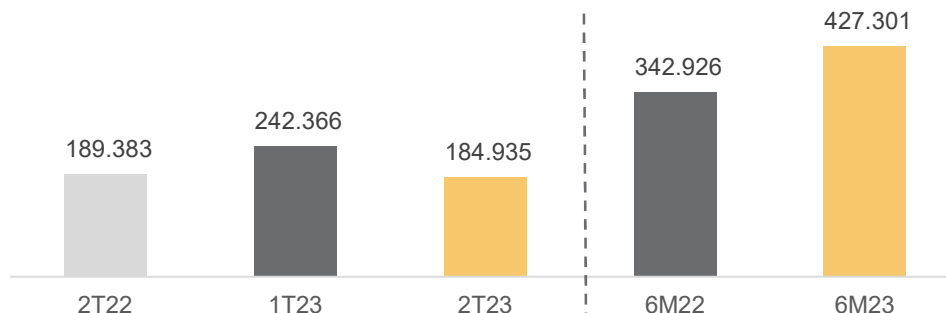
O 2T23 totalizou R\$ 235 milhões em vendas brutas, patamar 2,8% superior aos R\$ 228 milhões registrados no 2T22 e 13,9% inferior aos R\$ 273 milhões do 1T23. Vale ressaltar que as vendas deste trimestre foram majoritariamente provenientes do estoque, uma vez que o volume de lançamento, considerando apenas a parte Mitre, totalizou pouco mais de R\$100 milhões, contribuindo, portanto, para um aumento de 120 *bps* da VSO líquida dos últimos dozes meses quando comparada ao 1T23. Nossa VSO (UDM, últimos doze meses) encerrou o trimestre em 34,7%, patamar bastante saudável e aderente ao plano de entregar nossos empreendimentos com um estoque pronto muito próximo de zero, vale ressaltar que atualmente possuímos apenas 35 unidades

Os distratos atingiram R\$ 50 milhões, representando 2,0% da carteira total da empresa, um incremento de apenas 20 *bps* em relação ao trimestre anterior. Como reforçado em nossos *calls* e apresentações, a Mitre mantém como estratégia a manutenção de uma carteira saudável e que possua alta aderência ao processo de repasse e, devido ao alto volume de entregas no 2º semestre de 2023, intensificamos a gestão das carteiras de tais projetos, o que elevou pontualmente o volume de distratos. Importante destacar que os projetos mencionados estão bem vendidos, 97% na média, e acreditamos que ao longo do 2º semestre efetuaremos o giro deste estoque conforme nosso prazo histórico de revenda de apenas 70 dias. Reiteramos ainda que uma parcela significativa dos contratos já havia sido provisionada no 1T23 e, portanto, não impactou a receita do trimestre.

Vendas (R\$ Mil)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Vendas Brutas	235.113	228.661	2,8%	273.016	-13,9%	508.129	408.746	24,3%
Distratos Totais	(50.178)	(39.278)	27,8%	(30.650)	63,7%	(80.828)	(65.820)	22,8%
Vendas Líquidas	184.935	189.383	-2,3%	242.366	-23,7%	427.301	342.926	24,6%

Com isso, as vendas líquidas no 2T23 totalizaram R\$ 184,9 milhões, perfazendo R\$427 milhões no acumulado de 2023, uma evolução de 24,6% frente ao mesmo período do ano anterior.

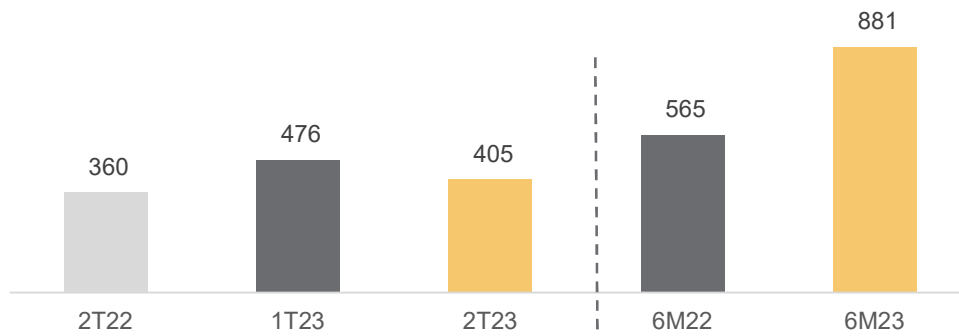
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)



Comentário do Desempenho

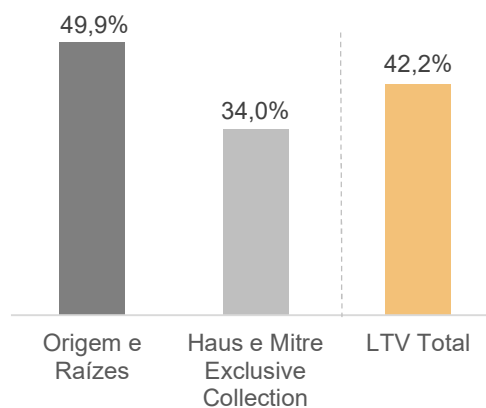


Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



Ressaltamos ainda, que a qualidade de nossa carteira, nos possibilita ter maior previsibilidade na gestão do fluxo de caixa e contribui fortemente para um maior giro do nosso ativo conforme os indicadores, apresentados abaixo: (i) LTV da carteira - 42% de LTV; (ii) e o percentual de 97% das unidades já repassadas em pouco mais de 120 dias após a entrega dos projetos. Além da excelente velocidade do repasse, apenas 1,4% - equivalente a 11 unidades – dos projetos em repasse foram distratados por motivo de financiabilidade, demonstrando a capacidade operacional da Mitre no momento da entrega, bem como a qualidade da carteira.

Empreendimento	Total de Unidades	Total Repassado 2T23	% Negados e Distratados (#Unid.)
Raízes Vila Prudente	275	97,0%	2,5% (8)
Haus Mitre Alto Butantã	210	98,5%	0,5% (1)
Raízes Tucuruvi - Figueira	154	90,1%	0,6% (1)
Haus Mitre Pinheiros	150	99,3%	0,6% (1)
Total	789	96,6%	1,4% (11)

LTV (*loan-to-value*)¹ - 2T23

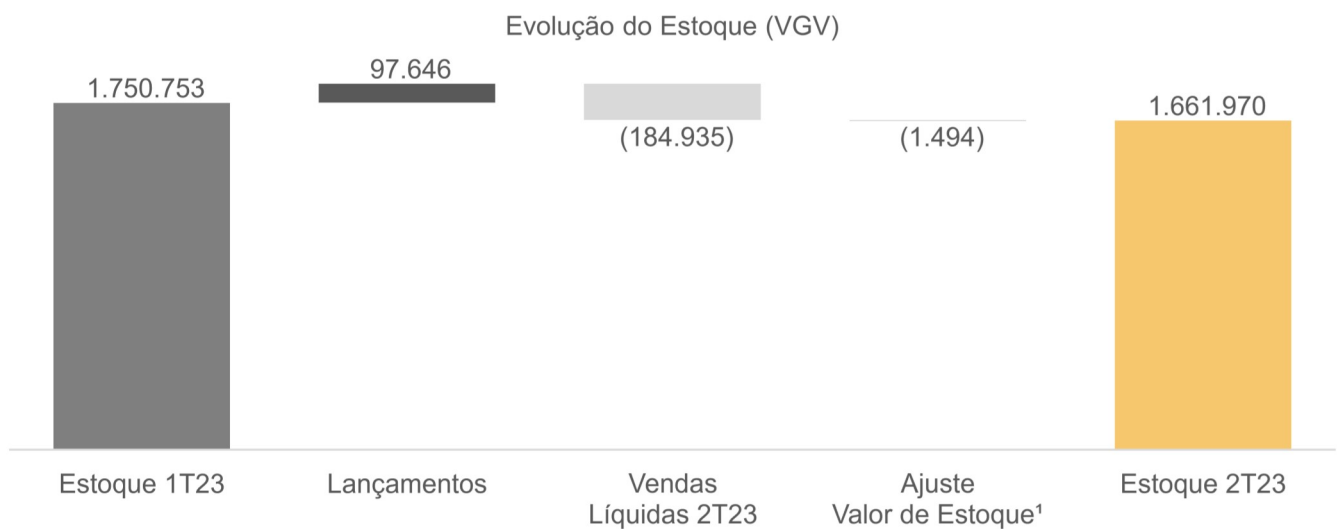
¹Equivale ao saldo a financiar do cliente com o banco no momento do repasse dividido pelo valor corrigido do contrato.

Comentário do Desempenho



I Estoques

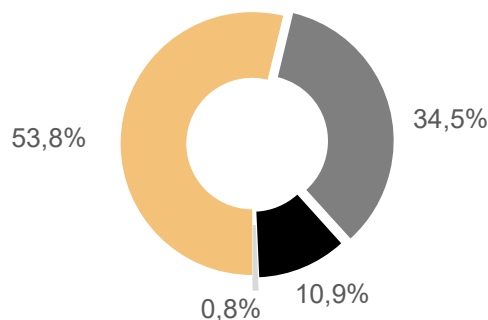
Ao final do 2T23, o estoque da Mitre totalizou 2.703 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,66 bilhão¹, ante R\$1,75 bilhão registrado no 1T23. A movimentação no estoque equivale, em suma, ao sado líquido de três componentes: (i) vendas líquidas do período; (ii) incremento de estoque em função de lançamentos sendo, neste trimestre, equivalente a 50% do VGV lançado líquido de comissões, visto que o ML Brooklin é um empreendimento lançado em parceria; e (iii) eventuais ajustes de estoque a valor de mercado. Cabe ainda mencionar que 91% deste estoque enquadra-se em empreendimentos que serão entregues a partir do segundo semestre de 2024, de forma que seu horizonte de tempo disponível para vendas é bastante confortável, dada nossa força de vendas e giro histórico de estoque.



¹ A partir do 1T23 o VGV em estoque passou a excluir a comissão de vendas incorporada ao valor das unidades lançadas, sendo o 4T22 ajustado de forma retroativa. Ainda, é demonstrado no gráfico o ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas. Adicionalmente, o ajuste de lançamento considera a exclusão do VGV referente ao parceiro do projeto ML Brooklin, bem como está líquido de comissões.

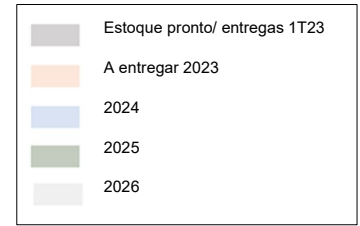
Apresentamos abaixo a composição do estoque de acordo com a safra de lançamentos:

Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)

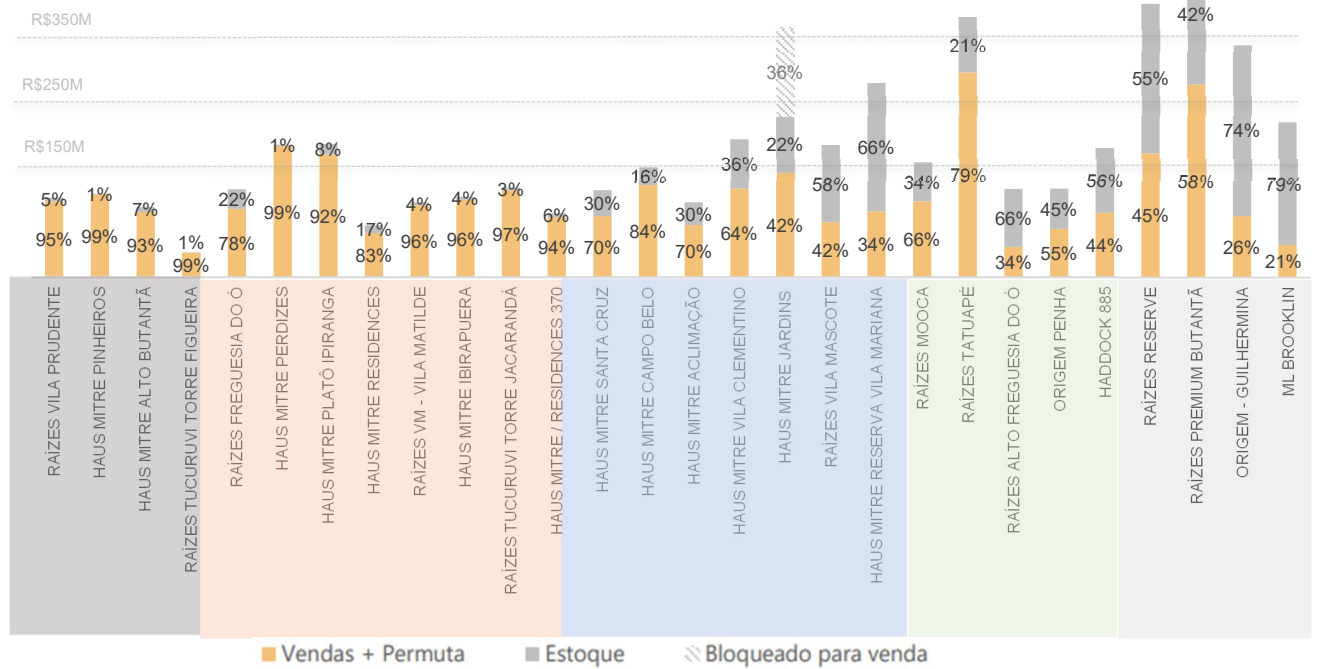


■ Até 1 ano ■ Entre 1 e 2 anos ■ Entre 2 e 3 anos ■ Acima de 3 anos

Comentário do Desempenho



Aging do Estoque (R\$ Milhões; Jun/23)



Destacamos também que os nossos empreendimentos a serem entregues possuem ótimo ritmo de vendas, sendo os de entrega em 2023 já 97% vendidos e os de 2024 58% vendidos, reflexo do giro de estoque da Companhia e comprovado por nosso baixíssimo estoque pronto, atualmente com apenas 35 unidades.

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Comentário do Desempenho



Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	GVV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (GVV)
ML Brooklin	Lançamento	Haus	abr/23	274	196	28,5%	97.646	20,9%
Origem - Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	642	24,0%	296.998	26,4%
Raízes Premium Butantã	Lançamento	Raízes	out/22	658	216	67,2%	454.081	57,8%
Raízes Reserve	Lançamento	Raízes	set/22	541	277	48,8%	371.739	45,4%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	47	28,8%	176.027	34,8%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	144	57,3%	120.737	54,5%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	136	40,4%	120.519	34,5%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	99	84,6%	353.942	78,8%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	120	54,0%	156.558	66,1%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	166	42,2%	264.605	34,0%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	173	43,3%	179.935	41,7%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	20	78,7%	339.888	40,0%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	18	84,9%	102.217	69,6%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	37	82,9%	187.805	64,2%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	14	94,1%	87.136	94,1%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	54	69,7%	149.862	83,8%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	62	60,8%	118.623	70,3%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	4	97,5%	109.508	96,3%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	10	95,6%	101.905	96,3%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	6	97,0%	70.862	82,5%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	17	95,0%	181.474	92,3%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	8	97,2%	122.139	97,1%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	5	97,9%	180.390	99,0%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	2	98,7%	34.109	98,8%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	60	76,6%	119.717	77,9%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	5	97,6%	95.577	93,1%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	150	2	98,7%	113.659	99,3%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	9	96,7%	108.480	95,4%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,3%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	10	96,8%	98.430	96,1%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,0%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				9.333	2.566	71,4%	5.423.235	66,8%

¹Não considera estoque bloqueado para vendas do empreendimento Haus Mitre Jardins.

²Valores consideram o encerramento do trimestre, demais dados de lançamento estão atualizados até a data da divulgação

Comentário do Desempenho

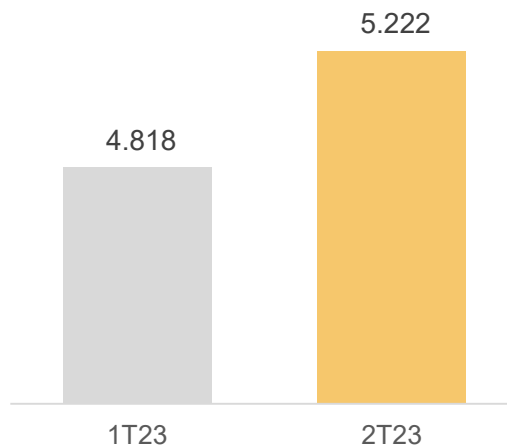


I Banco de Terrenos

O banco de terrenos da Companhia totalizou R\$ 5,2 bilhões em VGV potencial, o que nos confere, aproximadamente, 3 anos de lançamentos. Acreditamos termos atingido um tamanho ideal de *Landbank* e a partir de agora a reposição dos futuros empreendimentos não deverá trazer impactos relevantes para a geração de caixa da empresa e, adicionalmente, vale ressaltar ainda que temos conseguido aumentar o percentual das permutas em nossas últimas aquisições, contribuindo desta forma com um melhor emprego de capital em nossos projetos.

Reiteramos que nosso *Landbank* está 100% localizado na cidade de São Paulo, distribuído entre nossas 4 linhas de produtos e contando com produtos de alta qualidade e em localizações estratégicas e bem consolidadas. Como mencionado anteriormente, devido à revisão do Plano Diretor, estamos revisitando todos os atuais terrenos do nosso *landbank* e alguns projetos sofrerão alterações que trarão maiores rentabilidades.

Banco de Terrenos (R\$ Milhões)



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Receita Operacional Líquida	180.476	185.239	-2,6%	190.651	-5,3%	371.127	323.774	14,6%
Custo dos Imóveis vendidos	(149.861)	(131.106)	14,3%	(145.506)	3,0%	(295.367)	(222.442)	32,8%
Lucro Bruto	30.615	54.133	-43,4%	45.145	-32,2%	75.760	101.332	-25,2%
Despesas Administrativas	(28.410)	(22.736)	25,0%	(7.401)	283,9%	(35.811)	(44.759)	-20,0%
Despesas Comerciais	(9.435)	(20.328)	-53,6%	(12.800)	-26,3%	(22.235)	(33.521)	-33,7%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	49.802	(658)	N/A	(3.740)	N/A	46.062	1.593	2791,5%
Equivalência Patrimonial	525	(69)	N/A	(623)	N/A	(98)	(68)	44,1%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	43.097	10.342	316,7%	20.581	109,4%	63.678	24.577	159,1%
Despesas Financeiras	(6.832)	(10.992)	-37,8%	(2.213)	208,7%	(9.045)	(21.188)	-57,3%
Receitas Financeiras	24.161	10.710	125,6%	4.740	409,7%	28.901	17.995	60,6%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	60.426	10.060	500,7%	23.108	161,5%	83.534	21.384	290,6%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(4.499)	(4.441)	1,3%	(4.428)	1,6%	(8.927)	(7.608)	17,3%
Lucro Líquido	55.927	5.619	895,3%	18.680	199,4%	74.607	13.776	441,6%
Total Return Equity Swap (TRS)	17.516	(9.854)	N/A	(1.540)	N/A	15.976	(19.005)	N/A
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	38.411	15.473	148,2%	20.220	90,0%	58.631	32.781	78,9%

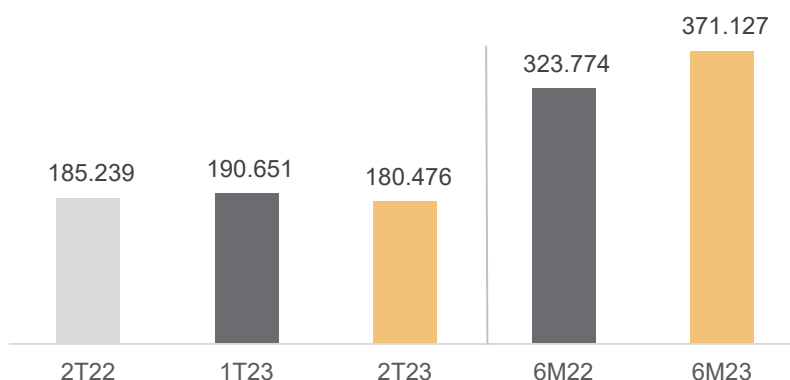
I Receita Operacional Líquida

A receita líquida do 2T23 foi de R\$ 180,5 milhões, 5,3% inferior ao 1T23 e 2,6% inferior ao 2T22 devido a dois fatores: (i) oscilações do percentual de reconhecimento de receita conforme o mix de produtos vendido no trimestre e seu respectivo estágio de obra; e (ii) impacto de R\$ 6,4 milhões de ajuste a valor presente da carteira, causado pela mudança na taxa de desconto utilizada pela Companhia, configurando um efeito contábil transitório e temporário, conforme exposto anteriormente neste relatório. Embora com redução pontual no trimestre, na comparação semestral, a receita líquida em 2023 superou em 14,6% a do 1S22, com R\$ 371,1 milhões, compensando a volatilidade mencionada e mostrando crescimento consistente ano a ano.

Comentário do Desempenho



Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Lucro Bruto	30.615	54.133	-43,4%	45.145	-32,2%	75.760	101.332	-25,2%
Margem Bruta	17,0%	29,2%	-12,3 p.p.	23,7%	-6,7 p.p.	20,4%	31,3%	-10,9 p.p.
(+) Encargos Financeiros	12.189	3.903	212,3%	11.277	8,1%	23.466	6.490	261,6%
Lucro Bruto Ajustado	42.804	58.036	-26,2%	56.422	-24,1%	99.226	107.822	-8,0%
Margem Bruta Ajustada	23,7%	31,3%	-7,6 p.p.	29,6%	-5,9 p.p.	26,7%	33,3%	-6,6 p.p.

¹ O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem bruta ajustada é calculada pela divisão entre o lucro bruto ajustado e a receita líquida.

O Lucro Bruto do trimestre, por sua vez, atingiu R\$ 30,6 milhões, impactado pela evolução das obras do pipeline de 2020 e 2021, que possui margens menores. Já o Lucro Bruto Ajustado do 2T23 foi de R\$ 42,8 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada de 23,7%, redução de 5,9 p.p. em relação ao 1T23. Como antecipado ao mercado, esperávamos uma redução de aproximadamente 3,0 p.p. na margem bruta do 2T23, decorrente do reconhecimento de maior de receita e resultado dos projetos de 2020 e 2021, os quais possuem margens mais comprimidas, dado que não conseguimos efetuar integralmente o repasse do aumento de custo para o preço de venda das unidades, o que representou cerca de R\$ 10 milhões de subtração do resultado bruto do 2T23.

A queda incremental de 3,0 p.p a esta expectativa foi gerada pelo ajuste contábil do valor presente da carteira (denominado AVP), uma vez que a taxa de desconto utilizada no 2T23 foi superior à adotada no 1T23. Apesar de ter produzido uma redução de R\$ 6,4 milhões na receita do trimestre, este é um impacto meramente contábil e não gerou efeito algum sobre o caixa ou resultado real dos empreendimentos da empresa. Tal valor será estornado conforme evolução do projeto, ou de forma antecipada, caso os cortes da taxa de juros iniciado este mês pelo Banco Central continuem.

Reiteramos que no 2T23 atingimos nosso ponto mais baixo de margem e a partir deste resultado retomaremos gradualmente às margens habituais da Companhia, proveniente dos lançamentos mais recentes, que contam com margens acima de 30%.

Comentário do Desempenho



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Despesas Comerciais	(9.435)	(20.328)	-53,6%	(12.800)	-26,3%	(22.235)	(33.521)	-33,7%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	208.089	241.256	-13,7%	296.998	-29,9%	505.087	241.256	109,4%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	4,5%	8,4%	-3,9 p.p.	4,3%	0,2 p.p.	4,4%	13,9%	-9,5 p.p.

As despesas comerciais no trimestre totalizaram R\$ 9,4 milhões, 26,3% inferiores ao 1T23 e 53,6% aquém do 2T22. No semestre, as despesas comerciais somaram R\$ 22,2 milhões em 2023 e R\$ 33,5 milhões no primeiro semestre de 2022, alcançando redução de 33,7% ano a ano. Ainda, no 2T22, a linha representou 4,5% do VGV lançado no trimestre, em linha com o percentual do 1T23 e substancialmente mais baixa ante os 8,4% do 2T22. É válido lembrar que despesas comerciais são relativamente voláteis ao longo do ano, uma vez que não ocorrem 100% simultaneamente a seus respectivos lançamentos, a exemplo das despesas relacionadas aos stands de vendas. Para referência, o % de despesas comerciais em relação ao VGV lançado do ano de 2022 foi 4,8%, próximo dos 4,5% do 2T23, traduzindo nosso foco em manter as despesas da Companhia controladas.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(28.410)	(22.736)	25,0%	(7.401)	283,9%	(35.811)	(44.759)	-20,0%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	208.089	241.256	-13,7%	296.998	-29,9%	505.087	241.256	109,4%
% das Despesas Gerais e Administrativas sobre VGV Lançado	13,7%	9,4%	4,2 p.p.	2,5%	11,2 p.p.	7,1%	18,6%	-11,5 p.p.

Já as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 28,4 milhões neste trimestre e foram impactadas por evento não recorrente de despesa proveniente da outorga de ações do Programa de *Partnership* da Companhia, com *lock-up* de até 6 anos e que são parte fundamental da retenção de talentos que fazem a diferença no nosso negócio produzindo comprometimento e forte alinhamento de longo prazo aos interesses dos acionistas.

Reforçamos que mesmo com esta despesa não recorrente, mantemos nosso compromisso de reduzir nossas despesas administrativas em relação ao ano de 2022 e acreditamos firmemente que entregaremos uma redução nominal de G&A em relação ao ano anterior, reforçando nosso compromisso em não superar a marca de R\$100 milhões.

Comentário do Desempenho



I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	55.927	5.619	895,3%	18.680	199,4%	74.607	13.776	441,6%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	4.499	4.441	1,3%	4.428	1,6%	8.927	7.608	17,3%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(17.329)	282	-6245,0%	(2.527)	585,8%	(19.856)	3.193	-721,9%
(+) Depreciação e Amortização	2.006	1.646	21,9%	1.913	4,9%	3.919	3.361	16,6%
EBITDA¹	45.103	11.988	276,2%	22.494	100,5%	67.597	27.938	141,9%
Margem EBITDA ¹	25,0%	6,5%	18,5 p.p.	11,8%	13,2 p.p.	18,2%	8,6%	9,6 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	12.189	3.903	212,3%	11.277	8,1%	23.466	6.490	261,6%
EBITDA Ajustado²	57.292	15.891	260,5%	33.771	69,6%	91.063	34.428	164,5%
Margem EBITDA Ajustada ²	31,7%	8,6%	23,2 p.p.	17,7%	14,0 p.p.	24,5%	10,6%	13,9 p.p.

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

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

Com isso, o EBITDA Ajustado, que considera o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, somou R\$ 57,3 milhões no 2T23, 69,6% maior em relação aos R\$ 33,8 do 1T23 e 260,5% superior aos R\$ 15,9 milhões de 2T22. Da perspectiva semestral, o incremento em 2023 foi de 164,5%, equivalendo a R\$ 91,0 milhões no 1S23 ante R\$ 34,4 milhões no 1S22. Dessa forma, a margem EBITDA ajustada do trimestre foi de R\$ 31,7%, 14,0 p.p. superior aos 17,7% no 1T23 e +23,2 p.p. em relação aos 8,6% do 2T22. No semestre, o indicador foi de 24,5%, representando incremento de 13,9 p.p. vs. 1S22.

O EBITDA, por sua vez, fechou em R\$ 45,1 milhões no trimestre, com margem de 25%, representando aumento de R\$ 100,5% sobre os R\$ 22,5 milhões do 1T23 e ganho de 13,2 pontos de margem. Em relação ao 2T22, o EBITDA foi 276,2% superior em seu valor absoluto e com margem 18,5 p.p. maior que os 6,5% observados no 2T22. Semestralmente, o indicador passou de R\$ 27,9 milhões no 1S22 para R\$ 67,6 milhões no 1S23, aumento de 141,9%. Já na margem, o incremento foi de 9,6 p.p., atingindo 18,2% em 2023 vs. 8,6% no 1S22.

Comentário do Desempenho



I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Despesas Financeiras	(6.832)	(10.992)	-37,8%	(2.213)	208,7%	(9.045)	(21.188)	-57,3%
Receitas Financeiras	24.161	10.710	125,6%	4.740	409,7%	28.901	17.995	60,6%
Resultado Financeiro Líquido	17.329	(282)	N/A	2.527	585,8%	19.856	(3.193)	N/A

O resultado financeiro no 2T23 foi de R\$ 17,3 milhões positivo, gerando um resultado acumulado no semestre de R\$ 19,8 milhões, ante resultado negativo do ano anterior, ambos trimestral e semestral. Ressaltamos que essa linha é diretamente afetada pela variação no preço das ações da Companhia, uma vez que ao realizarmos a operação de TRS (*Total Return Swap*), similar a uma operação de recompra de ações em sua natureza, refletimos o valor da ação na data de fechamento do trimestre. Nesse sentido, visto a valorização da ação ao longo dos últimos meses, o ganho auferido pela operação foi de R\$ 17,5 milhões, contribuindo expressivamente para a receita financeira e, conseqüentemente, resultado financeiro do trimestre.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Lucro Líquido	55.927	5.619	895,3%	18.680	199,4%	74.607	13.776	441,6%
Margem Líquida	31,0%	3,0%	28,0 p.p.	9,8%	21,2 p.p.	20,1%	4,3%	15,8 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	17.516	(9.854)	N/A	(1.540)	N/A	15.976	(19.005)	N/A
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	38.411	15.473	148,2%	20.220	90,0%	58.631	32.781	78,9%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	21,3%	8,4%	12,9 p.p.	10,6%	10,7 p.p.	15,8%	10,1%	5,7 p.p.

Encerramos o 2T23 com um importante lucro líquido de R\$ 55,9 milhões, totalizando R\$ 74,6 milhões de lucro acumulado em 2023, uma evolução de 5,4x comparado ao mesmo período de 2022, além disto o ROE UDM (últimos doze meses) atingiu 9,2%, uma evolução de 6,0 p.p. frente ao 2T22. A Margem Líquida atingiu 31,0%, um incremento de 28,0p.p. *versus* o ano anterior, e o 15,8p.p. no comparativo do acumulado semestral.

Reiteramos que estamos focados em aumentar nossa performance, na manutenção da geração de resultados e em continuar com nossa distribuição periódica de dividendos, contribuindo, desta forma, para forte geração de retorno aos acionistas.

Comentário do Desempenho



I Return on Average Equity (ROAE)

Em R\$ Mil e %	2T23	1T23	Var. %	2T22	Var. %
Patrimônio Líquido	1.062.968	999.397	6,4%	993.743	7,0%
Lucro Líquido Trimestral	55.927	18.680	199,4%	5.619	895,3%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	5,3%	1,9%	3,4 p.p.	0,6%	4,7 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	98.051	47.743	105,4%	31.634	210,0%
Return On Average Equity UDM (ROAE)¹	9,2%	4,8%	4,4 p.p.	3,2%	6,0 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).

O ROE UDM (últimos doze meses) da Companhia, por sua vez, atingiu 9,2%, 4,4 p.p. superior aos 4,8% do 1T23 e 6,0 p.p. melhor que os 3,2% do 2T22, também refletindo os ganhos do 2T23 e se aproximando de um ROE de dois dígitos, reforçando nossa política de geração de valor aos nossos acionistas. No 2T23, o ROE da Companhia foi de 5,3%, 3,4 p.p. melhor que os 1,9% do trimestre imediatamente anterior e 4,7 p.p. superior aos 0,6% do 2T22, impulsionado, principalmente, pelo excelente resultado do último trimestre. O movimento crescente do ROE tangibiliza nosso posicionamento ao mercado em relação às nossas expectativas para este indicador, ratificando nosso compromisso em ser uma empresa focada em excelência na gestão e manutenção de sua estrutura de capital e que, conseqüentemente, maximiza a geração de valor ao acionista, mantendo sempre uma empresa financeiramente saudável.

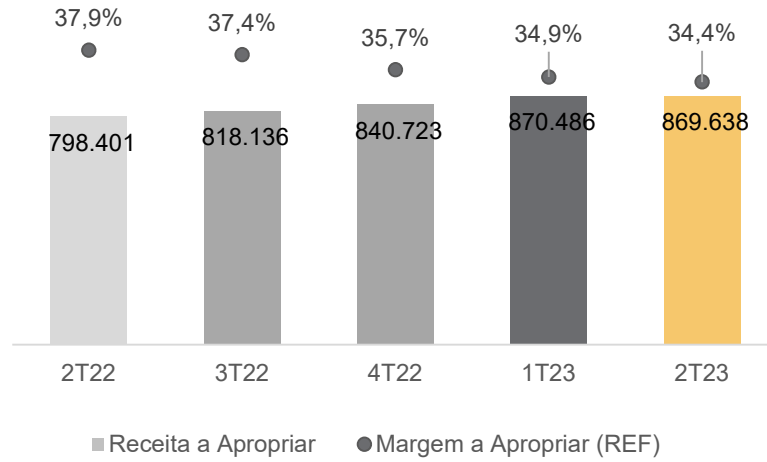
I Resultados a Apropriar

A receita a apropriar ao final do 2T23, já líquida de distratos, totalizou R\$ 869,6 milhões, em linha com os R\$ 870,4 milhões do 1T23. O custo orçado a apropriar do 2T23 somou R\$ 570,8 milhões, ante R\$ 566,6 milhões no 1T23, incremento de menos de 1%. Com isso, a margem a apropriar (Margem REF) fechou em 34,4%, correspondendo a um resultado bruto futuro a apropriar ao final do 2T23 de R\$ 298,8 milhões. Conforme pontuado no último trimestre, a redução da REF é justificada pelo aumento de custos dos projetos do pipeline de 2021, bem como a menor margem dos projetos Raízes lançados em 2022, que apesar de possuírem margens ligeiramente inferiores a 30% possuem uma boa TIR. Vale ainda reforçar que os projetos a serem lançados em 2023 pertencem a linha Haus e MEC, apresentando margens superiores a 30% e de maneira gradativa irão contribuir para a retomada deste indicador.

Comentário do Desempenho



Receita e Margem a Apropriar



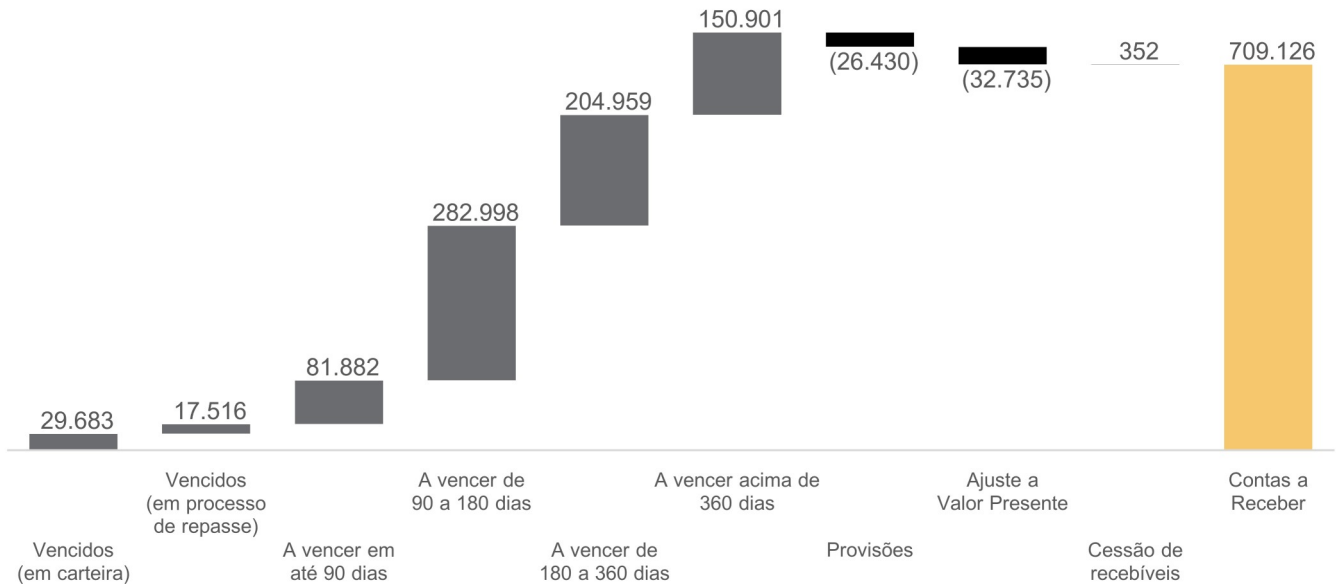
I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 2T23 era de R\$ 709,1 milhões, incremento de 3,3% ante os R\$ 686,4 milhões de saldo no fechamento do 1T23. Também, vale ressaltar que o valor financeiro da carteira a receber ao final do 2T23 somou R\$ 1,5 bilhão. Ainda, acreditamos ter um patamar de LVT (“loan to value”) extremamente saudável, o que contribui para manter a carteira de recebíveis saudável. Neste trimestre, nosso LTV foi de 42,2%, o que significa dizer que o cliente Mitre já pagou, em média, 53,8% do seu imóvel no momento da entrega e, então, repasse bancário. Além disso, nos orgulhamos em mostrar que nosso trabalho de análise no momento da venda resulta em um excelente indicador de inadimplência, o qual foi de apenas 0,08% da carteira, patamar exemplar e que nos confere maior segurança em relação à capacidade do cliente de honrar seu financiamento. O saldo de contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Comentário do Desempenho



Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2T23	1T23	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	244.041	220.632	10,6%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	336.999	304.204	10,8%
Dívida Bruta	581.040	524.836	10,7%
(-) Caixa e Equivalentes	176.134	202.271	-12,9%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	28.383	31.931	-11,1%
Dívida Líquida¹	376.523	290.634	29,6%

Em R\$ Mil	2T23	1T23	Var. %
Dívida Bruta	581.040	524.836	10,7%
(-) Financiamento à Produção	304.362	248.030	22,7%
Dívida Corporativa²	276.678	276.806	0,0%
Patrimônio Líquido	1.062.968	999.397	6,4%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido	26,0%	27,7%	-1,7 p.p.
Dívida Líquida Total/Patrimônio Líquido	35,4%	29,1%	6,3 p.p.

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

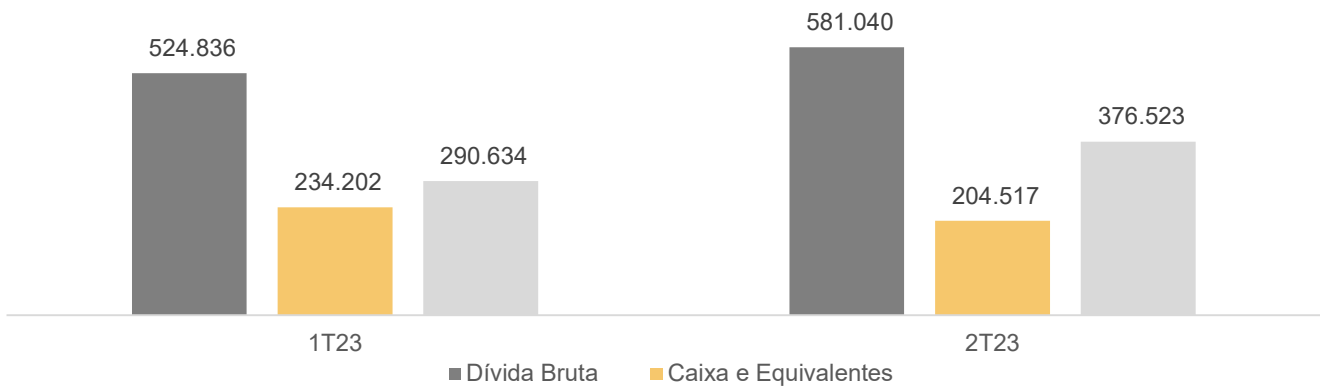
²A Dívida Corporativa equivale à dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzido do Financiamento à Produção.

Comentário do Desempenho



Ao final do 2T23, o endividamento líquido da Companhia atingiu R\$ 376,5 milhões. Acreditamos ter uma excelente estrutura de capital capaz de manter um nível saudável de caixa e suficiente para fazer frente ao plano de negócio da Mitre e ao mesmo tempo, rentabilizar nossos acionistas através de uma política de distribuição consistente de dividendos.

Endividamento (R\$ mil)



I Sustentabilidade

No primeiro trimestre de 2023 publicamos nosso Relatório Anual de Sustentabilidade, referente ao ano de 2022 e mantendo nosso compromisso com a transparência e melhores práticas em ESG. Nesse sentido, em continuidade ao nosso foco na agenda ESG, destacamos que no 2T23 publicamos os compromissos e metas de Sustentabilidade para o ano de 2023, que está disponível na íntegra através do link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/5df3f1cc-7819-475d-d8ee-9e6a59d9864c?origin=1>. Os compromissos para o ano de 2023 foram reagrupados em 6 eixos de atuação, pela afinidade dos temas, sendo estes Cadeia de Fornecimento, Gestão de Resíduos, Mudanças Climáticas, Avaliação de Ciclo de Vida e Consumo de Recursos, Transparência e Responsabilidade Social. Para o eixo de Responsabilidade Social, incluímos um novo compromisso em 2023, em linha com nossa estratégia de gerar impactos positivos em nossos locais de atuação.

Comentário do Desempenho



Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o período de 30 de junho de 2023 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 9 de agosto de 2023.

No trimestre findo em 30 de junho de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis com efeito relevante sobre as operações da Companhia.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa	9	4	50	47
Conta corrente bancária	441	1.965	8.026	7.116
Aplicações financeiras (i)	87.178	88.348	168.058	190.670
	87.628	90.317	176.134	197.833

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, a serem utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 108% do CDI (entre 100% e 118% do CDI em 31 de dezembro de 2022). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras	28.083	31.476	28.383	31.476
Circulante	1.946	30.040	1.946	30.040
Não circulante	26.137	1.436	26.437	1.436

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em LFTs indexadas à SELIC e CDBs com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

Em 30 de junho de 2023, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$24.606 (R\$ 28.094 em 31 de dezembro de 2022) referente a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco XP (Credit Suisse em 2022), conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, que será liberado conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, conforme estipulado em contrato.
- ii) Montante de R\$1.946 (R\$ 1.946 em 31 de dezembro de 2022) a saldo em garantia pela compra dos terrenos Guapira II, que será liberado na entrega dos empreendimentos; e
- iii) Montante de R\$1.831 (R\$1.436 em 31 de dezembro de 2022) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo prazo final do contrato.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	22.886	86.024
Empreendimentos em construção	743.894	587.516
Outras contas a receber	1.159	1.266
Ajuste a valor presente	(32.735)	(24.904)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.136)	(1.107)
Provisão para distratos	(25.294)	(26.077)
	708.774	622.718
Cessão de recebíveis	352	350
Total (a)	709.126	623.068
Circulante	579.713	423.814
Não circulante	129.413	199.254

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que 99,99% está garantido em 30 de junho de 2023 (99,99% em dezembro de 2022).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 30 de junho de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,62% a.a. (5,91% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/06/2023			31/12/2022		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.077	-	1.077	1.493	-	1.493
Vencidos de 181 a 360 dias	729	-	729	421	-	421
Vencidos de 121 a 180 dias	242	-	242	518	-	518
Vencidos de 91 a 120 dias	681	-	681	324	-	324
Vencidos de 61 a 90 dias	1.025	-	1.025	433	-	433
Vencidos de 31 a 60 dias	5.839	-	5.839	2.480	-	2.480
Vencidos de 0 a 30 dias	20.090	-	20.090	8.376	-	8.376
	29.683	-	29.683	14.045	-	14.045
A vencer de 0 a 30 dias	24.871	17.516	42.387	15.765	80.467	96.232
A vencer de 31 a 60 dias	24.447	-	24.447	13.067	-	13.067
A vencer de 61 a 90 dias	32.564	-	32.564	29.835	-	29.835
A vencer de 91 a 120 dias	64.106	-	64.106	19.205	-	19.205
A vencer de 121 a 181 dias	218.892	-	218.892	55.215	-	55.215
A vencer de 181 a 360 dias	204.959	-	204.959	237.041	-	237.041
A vencer acima 360 dias	150.901	-	150.901	210.166	-	210.166
	720.740	17.516	738.256	580.294	80.467	660.761
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.136)	-	(1.136)	(1.107)	-	(1.107)
Ajuste a valor presente	(32.735)	-	(32.735)	(24.904)	-	(24.904)
Provisão para distratos	(25.294)	-	(25.294)	(26.077)	-	(26.077)
Cessão de recebíveis	352	-	352	350	-	350
	691.610	17.516	709.126	542.601	80.467	623.068

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de junho de 2023 eram Haus Mitre Butantã, Haus Mitre Brooklin, Haus Mitre Pinheiros, Haus Mitre Alto Butantã, Raízes Guilhermina Esperança, Raízes Tucuruvi Figueira e Raízes Vila Prudente. (Em 31 de dezembro de 2022 eram Haus Mitre Alto Butantã, Haus Mitre Brooklin, Mitre Raízes Vila Guilhermina, Raízes Tucuruvi Figueira e Raízes Vila Prudente).

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

4. Contas a receber--Continuação

Repasse bancário

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

Cessão de recebíveis

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

Descrição	30/06/2023	31/12/2022
Cessão de recebíveis	352	350

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(1.107)	(600)
Provisão, líquida	(29)	(507)
Saldo final	(1.136)	(1.107)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(26.077)	(12.201)
Reversão/(provisão), líquida	783	(13.876)
Saldo final	(25.294)	(26.077)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	524.191	568.426
Imóveis em construção (ii)	463.921	483.170
Adiantamento para aquisição de terreno	6.789	7.476
Provisão para distratos	19.445	18.618
Adiantamentos	14.070	9.468
Imóveis concluídos	14.866	12.167
Encargos financeiros capitalizados (iii)	29.963	20.623
Outros	51	51
	1.073.296	1.119.999
Circulante	866.011	825.047
Não circulante	207.285	294.952

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

5. Imóveis a comercializar--Continuação

- (ii) O montante é composto por custo de terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção e estoques de materiais não aplicados. Esses valores são transferidos para a conta de "Imóveis em construção", quando o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, seguindo o mesmo critério dos demais custos.

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

A movimentação da provisão para distratos para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, e exercício findo 31 de dezembro 2022 é como segue:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	18.618	9.481
Provisão, líquida	827	9.137
Saldo final	19.445	18.618

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, e exercício findo em 31 de dezembro 2022 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	20.623	915
Atualização de terrenos a pagar	583	891
Outros custos	1.336	1.361
Encargos financeiros capitalizados	30.049	38.632
Custo de captação capitalizados	602	488
Ajuste a valor presente - permuta financeira	236	1.356
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(23.466)	(23.020)
Total	29.963	20.623

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

6. Partes relacionadas

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

	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	15	15
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	77	63
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda	18	32
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	148	230
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	-	386
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	87	43
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	172	-
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	3.659	4.976
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	-	1.752
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	-	10.250
Mitre Engenharia Ltda.	11.264	8.204
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	20.220	18.751
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	-	2.297
Mitre E Empreendimentos Ltda.	-	1.912
Mitre H Empreendimentos Ltda.	15.518	11.066
Mitre Perdizes SPE Ltda.	-	1
Mitre L Empreendimentos Ltda.	5.263	13.161
Mitre M Empreendimentos Ltda.	712	419
Mitre N Empreendimentos Ltda.	26.323	21.811
Mitre O Empreendimentos Ltda.	115	114
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	21.892	25.476
Mitre R Empreendimentos Ltda.	7	7
Mitre S Empreendimentos Ltda.	1.292	-
Mitre U Empreendimentos Ltda.	-	398
Mitre V Empreendimentos Ltda.	-	9.425
Mitre W Empreendimentos Ltda.	38.725	48.980
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.704	2.296
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	8.249	6.988
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	46.468	47.598
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	1.957	55.842
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	31	23
Mitre Centro Companhiarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	3	3
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	3	-
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	9.538	7.549
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	30.707	30.056
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.032	1.019
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	36.204	34.168
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	-	33.998
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	13.715	19.699
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	16.939	13.538

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

MTR-11 Administração de Bens Ltda.	56.376	63.007
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	34	34
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	164	164
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	1.463	1.013
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	42	22
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	5.930	428
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	2.296	2.199
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	22.656	12.869
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	10.940	10.853
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	16	16
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	87	83
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	14.581	12.404
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	4	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	34.229	30.586
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	46	45
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	7	7
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	43	43
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	816	817
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	442	427
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	1.112	1.091
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.768	2.802
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	29.822	31.529
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	393	392
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	92	91
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	9	8
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	73	72
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	47	43.536
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	103.371	101.156
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	1.208	718
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	50.059	40.064
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	10.583	2
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	4	4
Mitre T Administração de Bens Ltda.	1	28
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	17.948	14.736
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	535	192
MTR Itapeva Empreendimentos SPE Ltda.	31	-
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	7	-
MVP Participações	2.348	-
Ativo não circulante	683.647	803.996

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Ativo--Continuação

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
MV Partners	1	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	17.948	14.736
	17.949	14.736

Passivo

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

	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	-	18
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	-	187
MV Partners	1	-
Passivo Circulante	1	208

Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$4.805 (R\$4.080 em 30 de junho de 2022).

Plano de opções de ações

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, a Companhia estornou despesa no valor líquido de R\$14.200 (provisão de R\$1.328 em 31 de março 2022), devido ao não atingimento da meta do novo plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoGarantias prestadas por partes relacionadas

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

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

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Participação em controladas				
Controladas	418.068	363.492	-	-
Controladas em conjunto	-	100	-	100
Coligadas	2.754	2.772	2.754	2.772
	420.822	366.364	2.754	2.872
Encargos financeiros	23.765	16.554	-	-
Mais-valia	1.045	1.283	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	25.069	18.096	259	259
Total	445.891	384.460	3.013	3.131

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

7. Investimentos--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício/período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial		
		30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22	30-06-23	31-12-22	
Investida														
Residencial Julio Buono Empreendimentos E Participações Ltda	100%	100%	2.089	2.094	590	548	1.499	1.546	(47)	(32)	1.499	1.546	(47)	(33)
Mitre Drausio Empreendimentos Spe Limitada	100%	100%	1.893	3.215	517	524	1.376	2.691	(861)	820	1.376	2.691	(861)	820
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	100%	100%	3.334	7.672	850	3.936	2.484	3.736	(1.021)	830	2.484	3.736	(1.021)	830
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Limitada	100%	100%	58.171	49.756	48.776	44.226	9.394	5.530	3.864	3.534	9.394	5.530	3.864	3.534
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100%	6.270	20.559	385	1.511	5.884	19.048	646	681	5.884	19.048	646	681
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Limitada	75%	75%	16.180	29.585	1.209	12.007	14.971	17.578	(2.607)	5.176	11.228	13.184	(1.955)	3.882
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Limitada	100%	100%	12.354	43.708	2.327	17.663	10.026	26.045	(2.721)	10.003	10.026	26.045	(2.721)	10.003
Mitre H Empreendimentos Limitada	100%	100%	25.211	14.564	26.512	16.720	(1.300)	(2.156)	856	(2.702)	(1.300)	(2.156)	856	(2.702)
Mitre Galeno Empreendimentos Limitada	100%	100%	5.053	12.767	1.212	2.403	3.841	10.364	(4.046)	4.511	3.841	10.364	(4.046)	4.511
MJF Construcoes Ltda	100%	100%	2.550	2.869	16.721	13.784	(14.171)	(10.915)	(3.256)	(4.824)	(14.171)	(10.915)	(3.256)	(4.823)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	67.130	65.810	31.616	36.286	35.514	29.524	5.991	14.872	35.514	29.524	5.991	14.872
Mitre Q Administração De Bens Limitada	100%	100%	65.321	57.740	54.929	51.502	10.393	6.238	4.155	6.528	10.393	6.238	4.155	6.528
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	100%	67.733	65.660	42.765	40.344	24.968	25.316	(348)	12.958	24.968	25.316	(348)	12.958
Mitre T Administração De Bens Limitada	100%	100%	3.920	14.385	802	6.434	3.118	7.951	(58)	3.522	3.118	7.951	(58)	3.522
Mtr Raizes VM Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	66.242	60.145	42.224	35.372	24.019	24.773	4.822	10.860	24.019	24.773	4.822	10.860
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%	100%	64.309	64.630	28.988	34.983	35.322	29.647	5.675	14.271	35.322	29.647	5.675	14.271
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	100%	42.985	45.237	24.385	31.786	18.600	13.451	5.149	9.661	18.600	13.451	5.149	9.661
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	100%	56.805	51.819	41.112	37.707	15.693	14.112	1.581	10.871	15.693	14.112	1.581	10.871
Mitre V Administracao De Bens Limitada	100%	100%	26.570	36.513	24.426	29.198	2.145	7.315	(5.170)	4.691	2.145	7.315	(5.170)	4.691
Mitre W Administração De Bens Limitada	100%	100%	75.850	62.501	72.232	63.210	3.617	(709)	4.326	429	3.617	(709)	4.326	429
Mitre Y Administração De Bens	100%	100%	35.444	31.448	24.808	24.232	10.637	7.216	3.421	2.824	10.637	7.216	3.421	2.824
Mitre Z Administração De Bens	100%	100%	52.479	48.627	57.032	53.360	(4.553)	(4.733)	180	(4.722)	(4.553)	(4.733)	180	(4.722)
MTR-06 - Administração De Bens Limitada	90%	90%	96.300	91.338	38.395	40.162	57.905	51.176	6.729	10.958	52.115	46.058	6.056	9.862
MTR-08 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	39.352	33.366	35.117	32.451	4.234	915	3.320	2.384	4.234	915	3.320	2.384
MTR-10 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	42.219	32.057	37.882	29.710	4.337	2.347	1.990	2.892	4.337	2.347	1.990	2.892
MTR-03 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	94.474	92.665	92.702	91.512	1.772	1.153	620	1.156	1.772	1.153	620	1.156
MTR-01 Administração De Bens Limitada	100%	100%	64.657	51.296	42.407	35.545	22.250	15.751	6.499	8.134	22.250	15.751	6.499	8.134
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	27.655	23.395	19.627	17.717	8.027	5.678	2.349	986	8.027	5.678	2.349	986
MTR-11 Administração De Bens Ltda	100%	100%	93.360	99.701	88.445	95.112	4.915	4.589	326	4.592	4.915	4.589	326	4.592
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	39.584	31.332	41.262	33.687	(1.678)	(2.355)	677	203	(1.678)	(2.355)	677	203
MTR-22 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	17.480	13.453	22.103	18.086	(4.623)	(4.633)	9	(4.531)	(4.623)	(4.633)	9	(4.531)
Opi 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%	74.275	63.487	35.137	31.546	39.138	31.941	7.497	14.836	39.138	31.941	7.497	14.836
Outros Investimentos, líquidos de provisão para perdas			549.206	550.309	478.211	547.089	71.015	3.220	(2.077)	(4.005)	48.469	6.092	(2.615)	(4.063)
			1.896.455	1.873.703	1.475.706	1.530.353	420.769	343.350	48.470	142.367	388.690	336.710	47.911	139.919
Reclassificação da provisão para perdas para outros passivos											32.132	29.654	-	-
Resultados de equivalência de SCP's													(328)	(955)
Total em investimentos											420.822	366.364	47.583	138.964

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

As participações em controladas, controladas em conjunto e coligadas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo em 1º de janeiro	384.460	255.544	3.131	3.170
Venda de participação em investimentos	(68.401)	(235)	-	-
Compra de participação em investimentos	-	1.857	-	224
Integralização	116.587	10.733	10	-
(-) Redução de capital	(74)	(12.524)	-	-
(-) Dividendos recebidos	(41.230)	(45.596)	(79)	(202)
Encargos financeiros capitalizados	20.972	21.050	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultado	(13.762)	(4.524)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	2.478	15.581	59	-
Equivalência patrimonial	47.583	138.964	(98)	(58)
Equivalência patrimonial de SCPs	328	955	-	-
Apropriação mais-valia	(238)	(403)	-	-
Outros resultados com investimentos	(2.812)	3.058	(10)	(3)
Saldo final	445.891	384.460	3.013	3.131

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

7. Investimentos--Continuação

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

Aquisições

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Perda/Ganho gerada na aquisição
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda (d.1)	2022	100%	4.692	1.633	3.059
Lucio MTR Joaquim Guarani Emprend. Imob. SPE Ltda (d.2)	2022	50%	220	224	(4)
Total com aquisição de investimento em 2022			4.912	1.857	3.055

Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho/Perda gerado na venda
MTR-33 Empreendimentos Ltda. (d.3)	2022	100%	232	235	3
Total com vendas de investimento em 2022			232	235	3
MTR-07 Empreendimentos Ltda. (d.4)	2023	100%	34.119	31.300	(2.819)
Mitre E Empreendimentos Ltda (d. 5)	2023	100%	11.586	11.541	(45)
Michigan Empreendimentos e Participações Ltda (d. 6)	2023	35%	25.560	76.388	50.828
Total com vendas de investimento em 2023			71.265	119.229	47.964

- (d.1) Em março de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multiestratégia, adquirindo 100% das quotas da Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$1.633. A aquisição gerou um ganho de R\$3.059, registrado no resultado da Companhia.
- (d.2) Em abril de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., comprando 50% das quotas da SPE Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pelo montante de R\$224.
- (d.3) Em junho de 2022, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-33 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$235.
- (d.4) Em fevereiro de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a CD 06 Desenvolvimentos Imobiliários SPE Ltda., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-07 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$31.300.
- (d.5) Em maio de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Econ Desenvolvimento Imobiliário LTDA., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE Mitre E Empreendimentos Ltda., pelo montante de R\$11.540.
- (d.6) Em junho de 2023, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Maxi Renda - FII., cedendo 35% de sua participação das quotas da SPE Michigan Empreendimentos e Participações., pelo montante de R\$76.388.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

7. Investimentos--Continuaçãod) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias--Continuação

	<u>30/06/2023</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos	6
Pagamento (recebimento) na aquisição de participação	<u>(62.841)</u>
Total do caixa líquido das aquisições (vendas)	<u>(62.835)</u>

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	243.253	182.796
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	1.659	1.816	1.659	1.816
Custo de transação (b)	(1.223)	(1.190)	(1.223)	(1.190)
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	352	350
	436	626	244.041	183.772
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	60.757	39.489
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	280.000	280.000	280.000	280.000
Custo de transação (b)	(3.758)	(4.259)	(3.758)	(4.259)
	276.242	275.741	336.999	315.230
Total	276.678	276.367	581.040	499.002

(a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, poupança ou CDI, variando entre 8,0% a 9,5% acrescida de TR, 3,2% a 3,6% acrescido da taxa de poupança ou 1,85% a 3,6% acrescida de CDI ao ano (2022 de 1,85% a 9,50% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.

(b) (i) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A emissão foi de 130.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$130.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de março de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% ao ano.

(ii) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão foi de 150.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$150.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de setembro de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,80% ao ano.

Cronograma de vencimentos não circulante

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos não circulante (sem efeito dos custos de transação) dos financiamentos existentes em 30 de junho de 2023 (valores contábeis):

	Controladora		Consolidado
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção SFH
2024	-	-	55.816
2025	76.000	76.000	4.927
2026	51.000	51.000	14
2027	153.000	153.000	-
	280.000	280.000	60.757

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants) - SFH

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Cláusulas restritivas (covenants) – Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários possuem cláusulas restritivas relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada tendo por base as Demonstrações financeiras Consolidadas da Companhia anuais da Companhia, que foram cumpridas em 31 de dezembro de 2022 e serão novamente medidas em 31 de dezembro de 2023. Referidas cláusulas são:

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

I)

(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa) + < 0,90.

Obrigações pela Compra dos Imóveis

Patrimônio Líquido

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

(Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado + Terrenos e > 1,30x ou < 0,00x.

Adiantamentos de Terreno + Receitas a Apropriar)

(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa +

Obrigações pela Compra dos imóveis + Custo Orçado a

Apropriar)

II)

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	30/06/2023	31/12/2022
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	830.453	922.126

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI, as garantias são a participação societária nas sociedades controladas MTR-03 Administração de bens Ltda., MTR-07 Administração de bens Ltda., MTR-11 Administração de bens Ltda., MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimento SPE Ltda. e Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	276.367	-	499.002	106.528
(+) Liberação	-	280.000	113.392	536.380
(-) Custo de captação	(134)	(5.937)	(134)	(5.937)
(+) Amortização do custo de captação	602	488	602	488
(-) Amortização principal	-	-	(33.766)	(142.943)
(+) Juros incorridos	20.370	20.562	35.369	38.632
(-) Juros pagos	(20.527)	(18.746)	(33.427)	(34.153)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	2	7
	276.678	276.367	581.040	499.002

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A Companhia possuía o montante de R\$ 966.530 de financiamento consolidado e contratado em 30 de junho de 2023 (R\$766.884 em 31 de dezembro 2022), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 30 de junho de 2023 era de R\$557.004 (R\$510.804 em 2022). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	12.340	10.640
PIS, COFINS e ISS	13.479	11.595
Provisão para distrato	(994)	(1.049)
Total	24.825	21.186
Circulante	19.801	14.566
Não circulante	5.024	6.620

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.989)	(7.200)	(3.809)	(6.704)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(207)	(1.701)	(614)	(957)
Provisão para distratos	(303)	(26)	(18)	53
Total	(4.499)	(8.927)	(4.441)	(7.608)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
30 de junho de 2023

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

c) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita de vendas	377	762	305	328
Receita serviços	857	1.856	1.415	2.279
Receita de locação	372	745	617	617
Receita financeira	3.211	5.000	2.965	4.966
Total receita	4.817	8.363	5.302	8.190
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	3.605	5.834	3.303	5.581
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	3.605	5.834	3.314	5.592
CSLL - 9,00%	(325)	(526)	(298)	(503)
IRPJ - 15,00%	(542)	(876)	(495)	(837)
Adicional IRPJ - 10,00%	(236)	(390)	(243)	(393)
Receita de vendas RET	150.349	281.683	144.437	258.916
IRPJ e CSLL RET	(2.887)	(5.408)	(2.773)	(4.971)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(3.990)	(7.200)	(3.809)	(6.704)
Alíquota efetiva	3%	2%	3%	3%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 30/06/2023	Particip. do sócio participante 31/12/2022	Controladora		Consolidado	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	1.861	1.923	1.861	1.923
SCP Brito	2,99%	2,99%	744	687	533	687
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	562	570	562	570
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	13.057	14.131
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	231	388	231	388
SCP - Michigan	0,08%	-	999	-	999	-
Total			4.397	3.568	17.243	17.699
Circulante			1.351	1.645	7.741	3.421
Não circulante			3.046	1.923	9.502	14.278

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

Ao final de 30 de junho de 2023 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2024	3.046	9.502
Total	3.046	9.502

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	75.097	95.644
Antecipações de parcelas - serviços prestados	5	2.329
Permutas físicas de terrenos	202.600	218.741
Total	277.702	316.714
Circulante	170.994	165.840
Não circulante	106.708	150.874

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

	Consolidado
2024	24.671
2025	38.623
2026	35.463
2027	7.951
	106.708

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

12. Contas correntes de consórcios

Passivo	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Consórcio Freguesia do Ó	839	2.853
Consórcio Perdizes	1.488	6.457
Consórcio Ipiranga	2.510	7.075
Consórcio Vila Mascote	12.267	13.982
Total	17.104	30.367
Circulante	14.399	21.371
Não circulante	2.705	8.996

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	89,85%	89,82%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	67,87%	67,81%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	75,27%	75,20%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	80,29%	80,09%

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

13. Provisõesa) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	6.770	4.326
(+) Adições	2.223	4.105
(-) Pagamentos	(745)	(1.055)
(-) Reversões	(250)	(544)
Provisão para distrato	(8)	(62)
Saldo final	7.990	6.770
Circulante	1.878	2.438
Não circulante	6.112	4.332

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

13. Provisões--Continuaçãob) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

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

	Controladora		Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	7.613	9.101	80	42	9.223
(+) Adições	341	1.135	-	141	1.276
(-) Pagamentos	-	-	-	(17)	(17)
(-) Reversão	-	(23)	-	(18)	(41)
Saldo em 30/06/2023	7.954	10.213	80	148	10.441

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

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

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2022	3.090	675
Saldo em 30/06/2023	2.625	675

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	2.416.698	2.247.650
Permutas	196.608	237.158
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.613.306	2.484.808
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.726.571	1.625.998
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	886.735	858.810
(ii) Receita indenização por distratos	2.829	3.101
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	17.097	18.087
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.706.872	1.600.225
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.125.486)	(1.049.211)
Encargos financeiros apropriados	(29.629)	(18.555)
(c) Distratos - custos de construção	10.523	10.670
Distratos - encargos financeiros	492	342
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	570.863	540.344
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	66,56%	66,23%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	955.363	1.051.591
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(415.010)	(445.461)
Encargos financeiros apropriados	(5.174)	(3.656)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	540.353	606.130

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

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

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.493 e está representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2023	% 2023	Quantidade de ações 2022	% 2022
Jorge Mitre – Espólio	3.459.090	3,27%	3.459.090	3,27%
Fabrcio Mitre	24.534.772	23,19%	24.534.772	23,19%
Mitre Partners Participações S.A.	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	19,91%	21.055.265	19,91%
Ações em Circulação	52.672.754	49,80%	52.672.754	49,80%
	105.774.820	100,00%	105.774.820	100,00%

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias.

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$55.331 e foram contabilizados no patrimônio líquido.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

b) Destinação dos lucros e política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Em 16 de março de 2022 foi pago o montante de R\$10.661 a título de dividendos propostos em 31 de dezembro de 2021, aprovado em reunião do Conselho de Administração e Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de fevereiro de 2022. Em reunião do Conselho de Administração de 13 de maio de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2022, no valor de R\$7.036, pagos em 27 de maio de 2022. Em reunião do Conselho de Administração de 13 de setembro de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementares, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2022, no valor de R\$4.506, pagos em 28 de setembro de 2022. Em reunião do Conselho de Administração de 10 de novembro de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementares, com base no resultado líquido do 3º trimestre de 2022, no valor de R\$12.430, pagos em 28 de novembro de 2022.

Em reunião do Conselho de Administração de 21 de março de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intermediários, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2022, no valor de R\$9.117, pagos em 04 de abril de 2023. Em reunião do Conselho de Administração de 18 de maio de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intermediários, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2023, no valor de R\$17.918, pagos em 29 de maio de 2023.

c) Reservas

i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período findo em 30 de junho de 2023, não houve constituição de reserva (em 31 de dezembro de 2022 a Companhia tinha saldo de reserva legal no montante de R\$6.971, que permanece registrada).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

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

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

iii) *Reserva de capital*

No trimestre, a Companhia estornou reserva que foi constituída nos exercícios anteriores para fazer frente ao plano de remuneração baseado no montante líquido de R\$14.200.

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita de imóveis vendidos	171.325	380.516	188.409	334.566
Reversão (provisão) para distrato	16.339	266	1.178	(2.411)
Ajuste a valor presente	(6.422)	(7.832)	(2.598)	(5.191)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(3.696)	(7.659)	(3.583)	(6.385)
Receita de indenização por distrato	1.854	2.829	555	1.290
	179.400	368.120	183.961	321.869
Receita de intermediação imobiliária	783	1.745	730	1.313
Receita de locação	373	745	617	617
Receita de serviços prestados	(4)	785	-	140
Impostos incidentes sobre serviços prestados e locação	(76)	(268)	(69)	(165)
	1.076	3.007	1.278	1.905
Receita operacional líquida	180.476	371.127	185.239	323.774

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 30 de junho de 2023 e 2022 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Custos e despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(149.861)	(295.367)	(131.106)	(222.442)
Despesas gerais e administrativas	(23.244)	(27.214)	(19.728)	(38.529)	(28.410)	(35.811)	(22.736)	(44.759)
Despesas comerciais	(255)	(410)	(595)	(2.167)	(9.435)	(22.235)	(20.328)	(33.521)
	(23.499)	(27.624)	(20.323)	(40.696)	(187.706)	(353.413)	(174.170)	(300.722)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(120.453)	(258.117)	(114.885)	(198.044)
Custo com permutas	-	-	-	-	(6.023)	(12.646)	(10.061)	(17.021)
Provisão (reversão) de provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(960)	(1.973)	(954)	(1.580)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(12.189)	(23.466)	(3.903)	(6.490)
Provisão para distratos	-	-	-	-	(10.237)	835	(1.098)	1.061
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	1	-	(205)	(368)
	-	-	-	-	(149.861)	(295.367)	(131.106)	(222.442)
Despesas gerais e administrativas								
Pessoal	(9.069)	(19.402)	(10.990)	(21.320)	(9.772)	(20.773)	(11.837)	(22.849)
Serviços de terceiros	(8.798)	(12.067)	(3.567)	(6.348)	(10.579)	(15.329)	(4.672)	(8.202)
Remuneração de Administradores	(2.683)	(4.805)	(2.051)	(4.080)	(2.683)	(4.805)	(2.051)	(4.080)
Depreciação e amortização	(1.647)	(3.201)	(1.078)	(2.225)	(2.006)	(3.919)	(1.646)	(3.361)
Administrativas	(1.047)	(1.939)	(645)	(1.831)	(3.370)	(5.185)	(1.133)	(3.542)
Remuneração baseada em ações	-	14.200	(1.397)	(2.725)	-	14.200	(1.397)	(2.725)
	(23.244)	(27.214)	(19.728)	(38.529)	(28.410)	(35.811)	(22.736)	(44.759)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(255)	(410)	(595)	(2.167)	(6.261)	(13.868)	(10.011)	(18.388)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(3.174)	(8.367)	(10.317)	(15.133)
	(255)	(410)	(595)	(2.167)	(9.435)	(22.235)	(20.328)	(33.521)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas tributárias	-	-	(1)	(52)	(273)	(273)	(157)	(211)
Ganho/(perda) com investimento	50.781	47.962	555	3.614	50.781	47.962	555	3.614
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(71)	(318)	(65)	(517)
Provisão para demandas judiciais	(151)	(341)	112	(32)	(662)	(1.218)	(43)	(318)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	-	63	(29)	(86)	(116)
Outras (despesas) e receitas	(45)	(69)	-	-	(36)	(62)	(862)	(859)
Total	50.585	47.552	666	3.530	49.802	46.062	(658)	1.593

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período findo em 30 de junho de 2023 e 2022 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	3.305	6.124	6.026	10.215	6.247	10.663	8.578	14.541
Ganho na operação de Swap (a)	17.516	15.976	-	-	17.516	15.976	-	-
Outras receitas financeiras	6	7	-	1	398	722	2.132	3.454
	20.827	22.107	6.026	10.216	24.161	27.361	10.710	17.995
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos	(9.711)	(13.762)	(188)	(188)	(5.320)	(5.320)	(567)	(1.052)
Juros sobre arrendamento mercantil	(73)	(152)	(16)	(36)	(113)	(234)	(36)	(80)
Perda estimada na operação de Swap (a)	-	-	(9.854)	(19.005)	-	-	(9.854)	(19.005)
Despesas bancárias	(136)	(262)	(31)	(39)	(1.026)	(1.290)	(166)	(279)
Outras despesas financeiras	(165)	(277)	(203)	(324)	(373)	(661)	(369)	(772)
	(10.085)	(14.453)	(10.292)	(19.592)	(6.832)	(7.505)	(10.992)	(21.188)
Total	10.742	7.654	(4.266)	(9.376)	17.329	19.856	(282)	(3.193)

- (a) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos e renovação por mais 18 meses, ocorreu em 18 de maio de 2023 e também foi alterada a instituição financeira da operação. O objetivo principal da renovação de referida operação pela Companhia é de manter a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da administração, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de CDB, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

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

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,00%	9,00%	12,00%	15,00%	18,00%
INCC	2,15%	3,22%	4,29%	5,36%	6,44%
TR	1,06%	1,59%	2,12%	2,65%	3,18%
IGP-M	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotação ação - B3 (*)	3,49	5,24	6,98	8,73	10,47

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	30/06/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(80.658)	(4.839)	(7.259)	(9.679)	(12.099)	(14.518)
INCC	685.865	14.712	22.068	29.424	36.780	44.135
TR	(304.010)	(3.223)	(4.834)	(6.445)	(8.056)	(9.668)
IGP-M	12.915	-	-	-	-	-
Cotação ação - B3	11.437	(6.793)	2.320	11.437	20.553	29.669
Sem indexador	9.235	-	-	-	-	-
Total	334.784	(143)	12.295	24.737	37.178	49.618

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	30/06/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	176.134	168.058	-	-	-	-	8.076
Caixa restrito	3.b	28.383	28.383	-	-	-	-	-
Operação de swap - ponta ativa		11.437	-	-	-	-	11.437	-
Contas a receber	4	709.126	-	685.865	-	22.102	-	1.159
Total ativos com riscos financeiros		925.080	196.441	685.865	-	22.102	11.437	9.235
Empréstimos	8	(581.040)	(276.678)	-	(304.010)	(352)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(421)	(421)	-	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		(8.835)	-	-	-	(8.835)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(590.296)	(277.099)	-	(304.010)	(9.187)	-	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		334.784	(80.658)	685.865	(304.010)	12.915	11.437	9.235

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho de 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãoe) Análise de sensibilidade--Continuação*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação*

	Nível da hierarquia	30/06/2023	31/12/2022
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e capital return equity Swap	2 (a)	204.517	214.867

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

f) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as informações trimestrais consolidadas, pode ser assim sumariado:

	30/06/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	580.688	498.652
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	352	350
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(176.134)	(197.833)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(28.383)	(31.476)
Dívida líquida (*)	376.523	269.693
Total do patrimônio líquido	1.062.968	994.521
Endividamento - %	35,42%	27,12%

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãog) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	30/06/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3.a)	-	87.628	87.628	-	50.349	50.349
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	28.383	28.383	-	53.568	53.568
Aplicações financeiras	-	-	-	-	109.631	109.631
Outros ativos	72.773	-	72.773	6.514	-	6.514
Fornecedores	1.050	-	1.050	2.432	-	2.432
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	276.678	-	276.678	-	-	-
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	1	-	1	9.943	-	9.943
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	4.397	-	4.397	12.369	-	12.369
Outros passivos	9.005	-	9.005	2.771	-	2.771

Consolidado

	30/06/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	176.134	176.134	-	115.525	115.525
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	28.383	28.383	-	53.569	53.569
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	-	-	-	109.631	109.631
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	709.126	-	709.126	455.021	-	455.021
Outros ativos	76.312	-	76.312	9.907	-	9.907
Fornecedores	43.390	-	43.390	35.284	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	581.040	-	581.040	106.528	-	106.528
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	17.104	-	17.104	52.947	-	52.947
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	17.243	-	17.243	29.889	-	29.889
Outros passivos	19.819	-	19.819	51.428	-	51.428

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

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

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

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2023, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 30 de junho de 2023	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	43.390	-	-	43.390
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	244.041	60.757	276.242	581.040
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	7.741	9.499	-	17.240
Passivos de arrendamento	2.593	6.242	-	8.835
	297.765	76.498	276.242	650.505

Em 31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	51.125	-	-	51.125
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	183.772	39.489	275.741	499.002
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	3.421	14.278	-	17.699
Passivos de arrendamento	2.532	7.501	-	10.033
	240.850	61.268	275.741	577.859

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Os fluxos de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de junho de 2023, referidos compromissos totalizam R\$437.040 (R\$420.805 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$256.722 em dinheiro e R\$180.318 em permuta (respectivamente R\$233.229 e R\$187.576 em 31 de dezembro de 2022).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. Os montantes e fluxos estimados de desembolso referentes aos empreendimentos em curso em 30 de junho de 2023 são de R\$ 271.416 para o período de 1º. de junho até 31 de dezembro de 2023, R\$471.329 para 2024, R\$301.945 para 2025 e R\$74.461 para 2026 (em 31 de dezembro de 2022 R\$540.671 para 2023, R\$431.948 para 2024, R\$197.391 para 2025 e R\$15.476 para 2026).

Compromissos com arrendamentos

Em 30 de junho de 2023, a Mitre possuía R\$8.835 em compromissos com arrendamentos (R\$10.033 em 31 de dezembro de 2022), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro por ação

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

22. Lucro por ação--Continuação

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

Cálculo lucro básico e diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro diluído levando em consideração a orientação do pronunciamento técnico CPC 41, que determina que as opções de ações de empregados baseadas no desempenho devem ser tratadas como ações emissíveis sob condição porque a sua emissão está sujeita à satisfação das condições especificadas, além do decorrer do tempo e prevê que, se as condições não forem satisfeitas, o número de ações emissíveis sob condição (contingentes) incluídas no cálculo do resultado diluído por ação deve basear-se no número de ações que seriam emissíveis se o fim do período fosse o final do período de contingência. Com base em tais análises, a Companhia concluiu que para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 as opções de empregados não apresentam efeitos diluidores, uma vez que até essa data as obrigações de desempenho atreladas ao final do período de contingência não foram satisfeitas.

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

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
<u>Lucro básico por ação</u>				
Lucro líquido do período	56.065	74.927	5.619	13.776
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820	105.774.820	105.774.820
Lucro básico por ação (a)	0,53004	0,70836	0,05312	0,13024

(a) Valores expressos em Reais.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho de 2023, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

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

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

24. Benefícios a empregados

Plano de opções de ações

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

Como instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, o objetivo do Plano é permitir o recebimento de Ações pelos Participantes outorgados pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, como resultado das Opções outorgadas nos termos deste Plano, com vistas a: (i) atrair, compensar, reter e incentivar os Participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os interesses dos acionistas; e (ii) oferecer incentivo baseado em desempenho e incentivar os Participantes a contribuir e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2023

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

24. Benefícios a empregados—Continuação

Plano de opções de ações--Continuação

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

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

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

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

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

	<u>Substituição do Plano</u>
Data da substituição	06/09/2022
Volatilidade do preço de ação	60,07%
Taxa de juros livre de risco	11,69%
“Vesting period” (anos)	3,32
Número de ações outorgadas	6.614.450
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	1,01

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

24. Benefícios a empregados—Continuação

Plano de opções de ações--Continuação

Movimentação durante o período

	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo Inicial	5.919.463	6.614.450
2º Outorga	-	408.356
Outorgas canceladas (*)	(285.000)	(342.720)
Outorgas substituídas	-	(760.623)
Saldo final	5.634.463	5.919.463

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

Despesa do período

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

No período findo em 30 de junho de 2023, uma ou mais condição de performance de *não mercado* foi calculada com 0% de atingimento, sendo que a melhor estimativa da Companhia é de que tais condições de não mercado não sejam batidas até o final do programa. Dessa forma, à luz do CPC 10 - pagamento baseado em ações, a Companhia estornou o montante líquido de despesa de R\$14.200, reconhecido no fundo de reserva desde 2020, início do programa, até 31 de dezembro de 2022.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2023

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

25. Transações que não afetam caixa

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
Investimento por aquisição de controle		
Imóveis a comercializar	59.093	17.663
Adiantamentos	-	(95)
outros ativos	7.196	-
Fornecedores	(23)	(30)
Adiantamento de cliente (dação)	(18.900)	(9.097)
Credores compromissados	(1.537)	-
Tributos a recolher	(130)	(1)
Débito entre consorciadas	-	(4.155)
Provisão para contingência	-	(1)
Caixa das controladas adquirida/vendidas	6	-
	45.705	4.284
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e financiamentos	-	11
Contas a receber de clientes	-	(11)
	-	-

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias

individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-SP 246234/O

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (b), do seu Regimento Interno e no artigo 29, alínea do estatuto social da Companhia, procederam ao exame e análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período de 30 de junho de 2023, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Auditor Independentes, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pelo Auditor Independente, opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao período de 30 de junho de 2023, acompanhadas do relatório da Administração e do relatório do Auditor Independente pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo 09 de agosto de 2023.

Guilherme Affonso Ferreira
Coordenador do Comitê de Auditoria e Membro do Conselho de Administração

Douglas Barros
Membro do Comitê de Auditoria

Henrique Premoli
Membro do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2023, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 09 de agosto de 2023

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o Período findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 09 de agosto de 2023

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente