

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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	87
--	----

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 (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2022
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 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.356.164	1.045.263
1.01	Ativo Circulante	218.228	201.964
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	205.913	188.074
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	175.873	50.349
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	28.094
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.033	7.170
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.033	7.170
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.282	6.720
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	107	206
1.01.08.01.01	Adiantamentos	107	206
1.01.08.03	Outros	3.175	6.514
1.01.08.03.01	Outros Ativos	3.175	6.514
1.02	Ativo Não Circulante	1.137.936	843.299
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	747.998	570.458
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	746.594	544.984
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	746.594	544.984
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.404	25.474
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	1.404	25.474
1.02.02	Investimentos	359.493	255.544
1.02.02.01	Participações Societárias	359.493	255.544
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	359.493	255.544
1.02.03	Imobilizado	17.897	10.437
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.897	10.437
1.02.03.01.01	Imobilizado	17.897	10.437
1.02.04	Intangível	12.548	6.860
1.02.04.01	Intangíveis	12.548	6.860
1.02.04.01.02	Intangível	12.548	6.860

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.356.164	1.045.263
2.01	Passivo Circulante	70.262	43.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.481	7.852
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8.481	7.852
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	8.481	7.852
2.01.02	Fornecedores	3.194	2.432
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.194	2.432
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	902	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	902	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	902	0
2.01.05	Outras Obrigações	29.476	18.751
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.715	9.943
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	12.715	9.943
2.01.05.02	Outros	16.761	8.808
2.01.05.02.04	Outros Passivos	286	502
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.380	1.033
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	5.291	7.273
2.01.05.02.07	Operação SWAP	9.804	0
2.01.06	Provisões	28.209	14.073
2.01.06.02	Outras Provisões	28.209	14.073
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	28.209	14.073
2.02	Passivo Não Circulante	290.713	14.345
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	275.504	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	275.504	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	275.504	0
2.02.02	Outras Obrigações	7.093	6.333
2.02.02.02	Outros	7.093	6.333
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	4.841	1.237
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	2.252	5.096
2.02.04	Provisões	8.116	8.012
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.116	8.012
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.116	8.012
2.03	Patrimônio Líquido	995.189	987.810
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	16.762	12.426
2.03.02.07	Reserva de Capital	16.762	12.426
2.03.04	Reservas de Lucros	18.934	15.891
2.03.04.10	Reserva de Lucros	18.934	15.891

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.477	27.003	10.487	24.674
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.076	-3.243	-785	-1.507
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.861	-61.390	-17.419	-50.055
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	343	3.654	-3.341	-7.640
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	451	3.981	-2.013	-2.096
3.04.05.02	Apropriação Mais Valia	-108	-327	-1.328	-5.544
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.071	87.982	32.032	83.876
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.477	27.003	10.487	24.674
3.06	Resultado Financeiro	7.610	-1.766	-5.846	-11.576
3.06.01	Receitas Financeiras	4.053	14.269	5.414	13.820
3.06.02	Despesas Financeiras	3.557	-16.035	-11.260	-25.396
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.087	25.237	4.641	13.098
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	13.087	25.237	4.641	13.098
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	13.087	25.237	4.641	13.098
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,12373	0,23859	0,04387	0,12382
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,12373	0,23859	0,04387	0,12382

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	13.087	25.237	4.641	13.098
4.03	Resultado Abrangente do Período	13.087	25.237	4.641	13.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-56.126	-49.550
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-45.596	-40.352
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	25.237	13.098
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	3.521	2.258
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-87.982	-83.354
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	104	381
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	0	116
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	893	25
6.01.01.07	Amortização de mais-valia	327	5.544
6.01.01.08	Juros incorridos sobre arrendamento mercanti	97	112
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	-4.352	1.118
6.01.01.10	Operação SWAP	14.443	24.737
6.01.01.11	Plano de Opções em Ações	4.336	3.848
6.01.01.12	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.220	-8.235
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.530	-9.198
6.01.02.01	(Aumento) Redução em outros ativos	-1.295	2.839
6.01.02.02	(Aumento) Redução em adiantamento	99	-378
6.01.02.03	(Aumento) Redução tributos a recuperar	-1.863	-2.356
6.01.02.04	Aumento (Redução) em fornecedores	761	496
6.01.02.05	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	629	-758
6.01.02.06	Aumento (Redução) em outros passivos	-641	-8.610
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimo e financiamento	-8.220	-431
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	133.578	422.123
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-1.344	0
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	23.468	675
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-10.733	-7.679
6.02.04	Aquisição de investimentos	-1.622	-6.443
6.02.05	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-11.619	-6.311
6.02.06	Aplicação Financeira	-840	-269.451
6.02.07	Resgate de aplicação financeira	112.691	694.224
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	23.577	17.108
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	48.072	-348.402
6.03.01	Amortização de empréstimos	0	-3.757
6.03.02	Captção de empréstimos e financiamentos	280.000	0
6.03.03	Dividendos pagos	-22.197	-47.289
6.03.04	Partes Relacionadas - Ativo e Passivo	-198.838	-292.173
6.03.05	Repasse para terceiros (SCPs)	-4.262	-4.121
6.03.06	Amortização arrendamento mercanti	-768	-1.062
6.03.07	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-5.863	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	125.524	24.171
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.349	99.831
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	175.873	124.002

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	4.336	-10.661	-11.532	0	-17.857
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.661	0	0	-10.661
5.04.08	Dividendos Intercalares distribuídos	0	0	0	-11.532	0	-11.532
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	4.336	0	0	0	4.336
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.236	0	25.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.236	0	25.236
5.07	Saldos Finais	959.493	16.762	5.230	13.704	0	995.189

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.098	0	13.098
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.098	0	13.098
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.848	0	0	0	3.848
5.06.01	Constituição de Reservas	0	3.848	0	0	0	3.848
5.07	Saldos Finais	959.493	10.970	4.014	13.098	0	987.575

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.177	-19.605
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.177	-19.605
7.03	Valor Adicionado Bruto	-17.177	-19.605
7.04	Retenções	-3.521	-2.258
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.521	-2.258
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-20.698	-21.863
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	90.945	69.882
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	88.708	86.878
7.06.02	Receitas Financeiras	-206	13.820
7.06.03	Outros	2.443	-30.816
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	70.247	48.019
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	70.247	48.019
7.08.01	Pessoal	43.740	34.548
7.08.01.01	Remuneração Direta	34.369	29.760
7.08.01.04	Outros	9.371	4.788
7.08.01.04.01	Honorários da administração	6.120	0
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	-1.085	940
7.08.01.04.03	Plano de Opções em Ações	4.336	3.848
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	354	123
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	916	250
7.08.03.01	Juros	916	250
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.237	13.098
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25.237	13.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.046.311	1.585.090
1.01	Ativo Circulante	1.498.756	1.214.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	316.397	143.619
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	286.357	115.525
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	28.094
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	109.631
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.03	Contas a Receber	371.046	300.688
1.01.03.01	Clientes	371.046	300.688
1.01.03.01.01	Contas a Receber	371.046	300.688
1.01.04	Estoques	781.027	639.186
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	781.027	639.186
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.495	8.699
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.495	8.699
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	18.791	13.071
1.01.08.03	Outros	18.791	13.071
1.01.08.03.01	Adiantamentos	1.583	920
1.01.08.03.02	Outros ativos	17.208	9.907
1.01.08.03.03	Conta corrente de consórcio	0	2.244
1.02	Ativo Não Circulante	547.555	370.196
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	504.450	345.736
1.02.01.04	Contas a Receber	180.037	154.333
1.02.01.04.03	Contas a Receber	180.037	154.333
1.02.01.05	Estoques	309.401	164.225
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	309.401	164.225
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	13.608	1.704
1.02.01.09.04	Conta corrente de consórcio	0	1.704
1.02.01.09.05	Ativos com Partes Relacionadas	13.608	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.404	25.474
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	1.404	25.474
1.02.02	Investimentos	3.328	3.170
1.02.02.01	Participações Societárias	3.328	3.170
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	3.328	3.170
1.02.03	Imobilizado	26.872	14.020
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	26.872	14.020
1.02.03.01.01	Imobilizado	26.872	14.020
1.02.04	Intangível	12.905	7.270
1.02.04.01	Intangíveis	12.905	7.270
1.02.04.01.02	Intangível	12.905	7.270

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.046.311	1.585.090
2.01	Passivo Circulante	513.833	371.544
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.830	13.920
2.01.01.01	Obrigações Sociais	16.830	13.920
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	16.830	13.920
2.01.02	Fornecedores	45.152	35.284
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	45.152	35.284
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.147	12.015
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.147	12.015
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	11.147	12.015
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	157.740	89.954
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	157.740	89.954
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	157.740	89.954
2.01.05	Outras Obrigações	280.887	219.140
2.01.05.02	Outros	280.887	219.140
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.368	1.942
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	32.940	31.529
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	7.132	11.444
2.01.05.02.07	Outros passivos	20.746	19.209
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	201.811	145.707
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	15.890	9.309
2.01.06	Provisões	2.077	1.231
2.01.06.02	Outras Provisões	2.077	1.231
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.077	1.231
2.02	Passivo Não Circulante	528.462	218.613
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	314.748	16.574
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	314.748	16.574
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	314.748	16.574
2.02.02	Outras Obrigações	193.512	187.269
2.02.02.02	Outros	193.512	187.269
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	151.290	124.224
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	7.990	2.854
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	5.049	21.418
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	15.471	18.445
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	13.712	20.328
2.02.03	Tributos Diferidos	6.809	3.009
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.809	3.009
2.02.04	Provisões	13.393	11.761
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.427	8.666
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	9.427	8.666
2.02.04.02	Outras Provisões	3.966	3.095
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.966	3.095
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.004.016	994.933
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	35.696	28.317
2.03.04.01	Reserva Legal	16.762	12.426

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.10	Reserva de Lucros	18.934	15.891
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.827	7.123

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	171.425	495.199	154.120	403.853
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-120.874	-343.316	-97.592	-262.840
3.03	Resultado Bruto	50.551	151.883	56.528	141.013
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43.415	-120.170	-43.752	-109.646
3.04.01	Despesas com Vendas	-18.617	-52.138	-19.756	-46.312
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.833	-69.592	-19.566	-56.517
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.583	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10	0	-4.430	-6.817
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	45	-23	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.136	31.713	12.776	31.367
3.06	Resultado Financeiro	10.382	7.189	-4.213	-8.614
3.06.01	Receitas Financeiras	5.392	23.387	7.285	17.602
3.06.02	Despesas Financeiras	4.990	-16.198	-11.498	-26.216
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.518	38.902	8.563	22.753
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.350	-11.958	-3.215	-7.880
3.08.01	Corrente	-3.917	-10.622	-2.927	-6.563
3.08.02	Diferido	-433	-1.336	-288	-1.317
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	13.168	26.944	5.348	14.873
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	13.168	26.944	5.348	14.873
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.087	25.237	4.641	13.098
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	81	1.707	707	1.775
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,12373	0,23859	0,04387	0,12382
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,12373	0,23859	0,04387	0,12382

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	13.168	26.944	5.348	14.873
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	13.168	26.944	5.348	14.873
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.087	25.237	4.641	13.098
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	81	1.707	707	1.775

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-264.040	-388.628
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	85.058	60.540
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquidos antes do imposto de renda e contribuição social	38.900	22.753
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.535	3.853
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	23	0
6.01.01.04	Constituição/Reversão P/Provisão de Garantias	2.498	-994
6.01.01.05	Ajuste a Valor Presente	7.856	3.007
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	440	206
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	1.783	1.459
6.01.01.08	Provisão para distrato	2.784	802
6.01.01.09	Provisão (Reversão) para demandas judiciais	761	528
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	0	453
6.01.01.11	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	13.555	4.390
6.01.01.12	Resultados de SCPs	726	3.524
6.01.01.13	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	148	209
6.01.01.14	Amortização de mais-valia	327	0
6.01.01.15	Outros resultados com investimentos	-4.837	0
6.01.01.16	Operação SWAP	14.443	24.737
6.01.01.17	Plano de Opções em Ações	4.336	3.848
6.01.01.18	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.220	-8.235
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-349.098	-449.168
6.01.02.01	(Aumento) Redução em contas a receber	-113.476	-109.126
6.01.02.02	(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-220.468	-442.464
6.01.02.03	(Aumento) Redução em outros ativos	-11.940	3.515
6.01.02.04	(Aumento) Redução em adiantamento	-758	0
6.01.02.05	(Aumento) Redução em tributos a recuperar	-2.796	-2.492
6.01.02.06	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	-1.161	620
6.01.02.07	Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	45.169	105.075
6.01.02.08	Aumento (Redução) em conta corrente de consórcios	-15.165	-8.278
6.01.02.09	Aumento (Redução) em outros passivos	-12.831	8.724
6.01.02.10	Aumento (Redução) fornecedores	9.838	6.326
6.01.02.11	Pagamento de garantias de obra	-734	-745
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	0	-175
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-18.224	-3.416
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.552	-6.732
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	117.946	413.070
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-1.344	0
6.02.02	Resgate em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	23.468	675
6.02.03	Aquisição de investimentos	-224	0
6.02.04	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-14.583	-8.318
6.02.05	Aplicação Financeira	-840	-269.451
6.02.06	Caixa líquido da aquisição/alienação de investimentos	-1.222	-4.060
6.02.07	Resgate de aplicação financeira	112.691	694.224
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	316.926	-4.964
6.03.01	Amortização de empréstimos	-117.234	-50.919

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	484.674	99.865
6.03.03	Dividendos pagos	-22.197	-47.289
6.03.04	Partes relacionadas - Ativo e Passivo	-13.607	-88
6.03.05	Dividendos pagos aos não controladores	37	0
6.03.06	Repasse para terceiros (SCPs)	-7.529	-4.656
6.03.07	Amortização de arrendamento mercantil	-1.355	-1.877
6.03.08	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-5.863	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	170.832	19.478
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	115.525	194.304
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	286.357	213.782

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	4.336	-10.661	-11.532	0	-17.857	0	-17.857
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	4.336	0	0	0	4.336	0	4.336
5.04.09	Dividendos intercalares distribuídos	0	0	0	-11.532	0	-11.532	0	-11.532
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.236	0	25.236	1.704	26.940
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.236	0	25.236	1.704	26.940
5.07	Saldos Finais	959.493	16.762	5.230	13.704	0	995.189	8.827	1.004.016

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.098	0	13.098	1.687	14.785
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.098	0	13.098	1.775	14.873
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.848	0	0	0	3.848	0	3.848
5.06.01	Constituição de Reservas	0	3.848	0	0	0	3.848	0	3.848
5.07	Saldos Finais	959.493	10.970	4.014	13.098	0	987.575	2.677	990.252

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	501.730	404.024
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	499.386	402.888
7.01.02	Outras Receitas	2.344	1.136
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-408.766	-320.713
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-335.641	-253.187
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-73.125	-67.526
7.03	Valor Adicionado Bruto	92.964	83.311
7.04	Retenções	-3.535	-3.853
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.535	-3.853
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	89.429	79.458
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.321	-14.915
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-23	0
7.06.02	Receitas Financeiras	8.907	17.590
7.06.03	Outros	1.437	-32.505
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	99.750	64.543
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	99.750	64.543
7.08.01	Pessoal	45.933	36.367
7.08.01.01	Remuneração Direta	36.351	31.238
7.08.01.04	Outros	9.582	5.129
7.08.01.04.01	Honorários da administração	6.120	0
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	-874	1.281
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	4.336	3.848
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.955	8.232
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.918	5.071
7.08.03.01	Juros	13.918	5.071
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	26.944	14.873
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25.237	13.098
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.707	1.775

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho



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

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

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos

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



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

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

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

Comentário do Desempenho



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

I Lançamento Subsequente - 4T22

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



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

Comentário do Desempenho



I Vendas

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

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

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

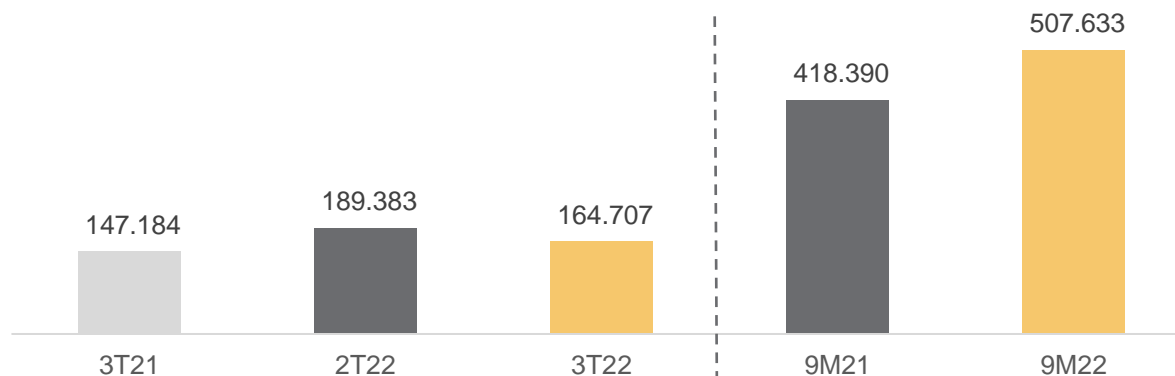
A tabela abaixo consolida o resultado de vendas brutas, distratos e vendas líquidas no trimestre, bem como traz a evolução destes indicadores em relação a períodos anteriores.

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

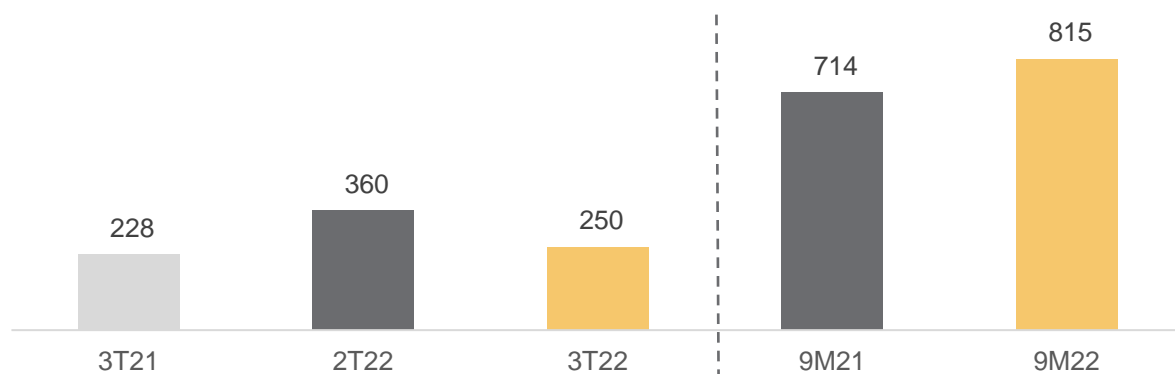
Comentário do Desempenho



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



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



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

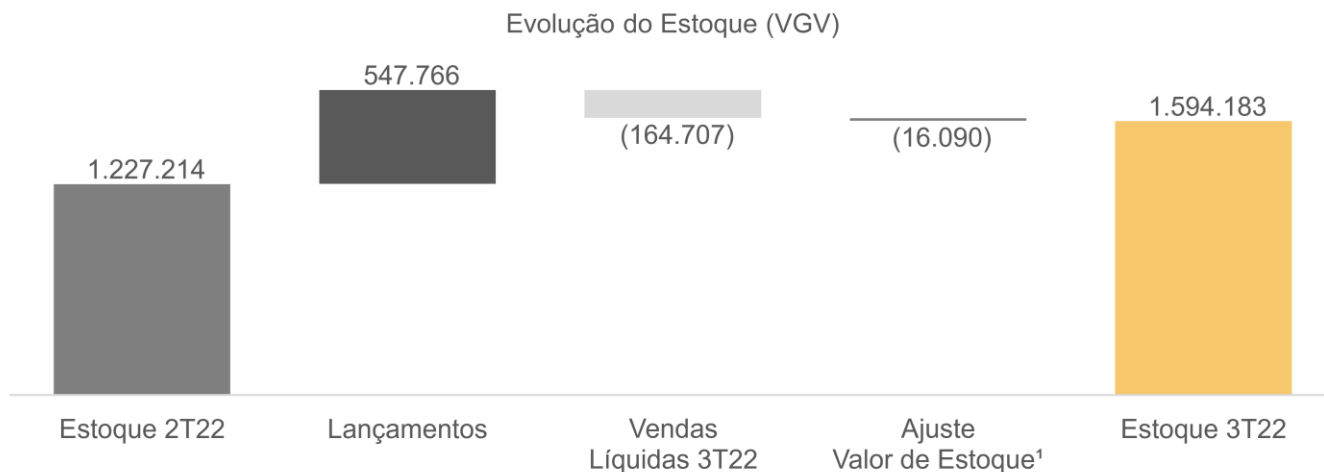
I Estoques

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

Comentário do Desempenho



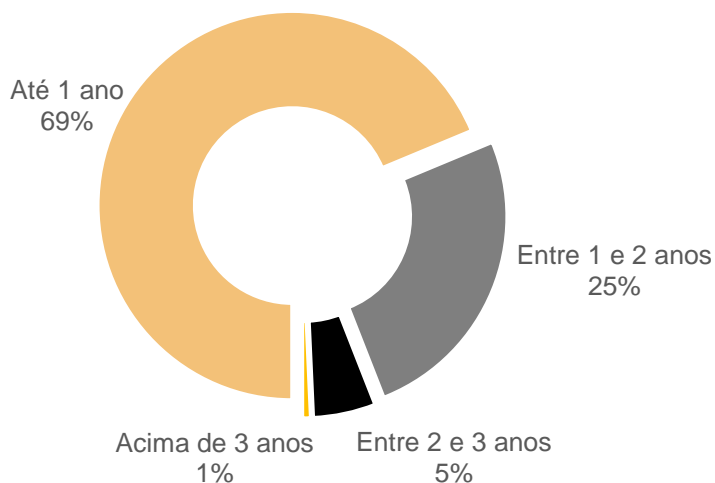
incremento de estoque advindo do alto volume de lançamentos é compensado pela velocidade de venda dos empreendimentos.



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

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

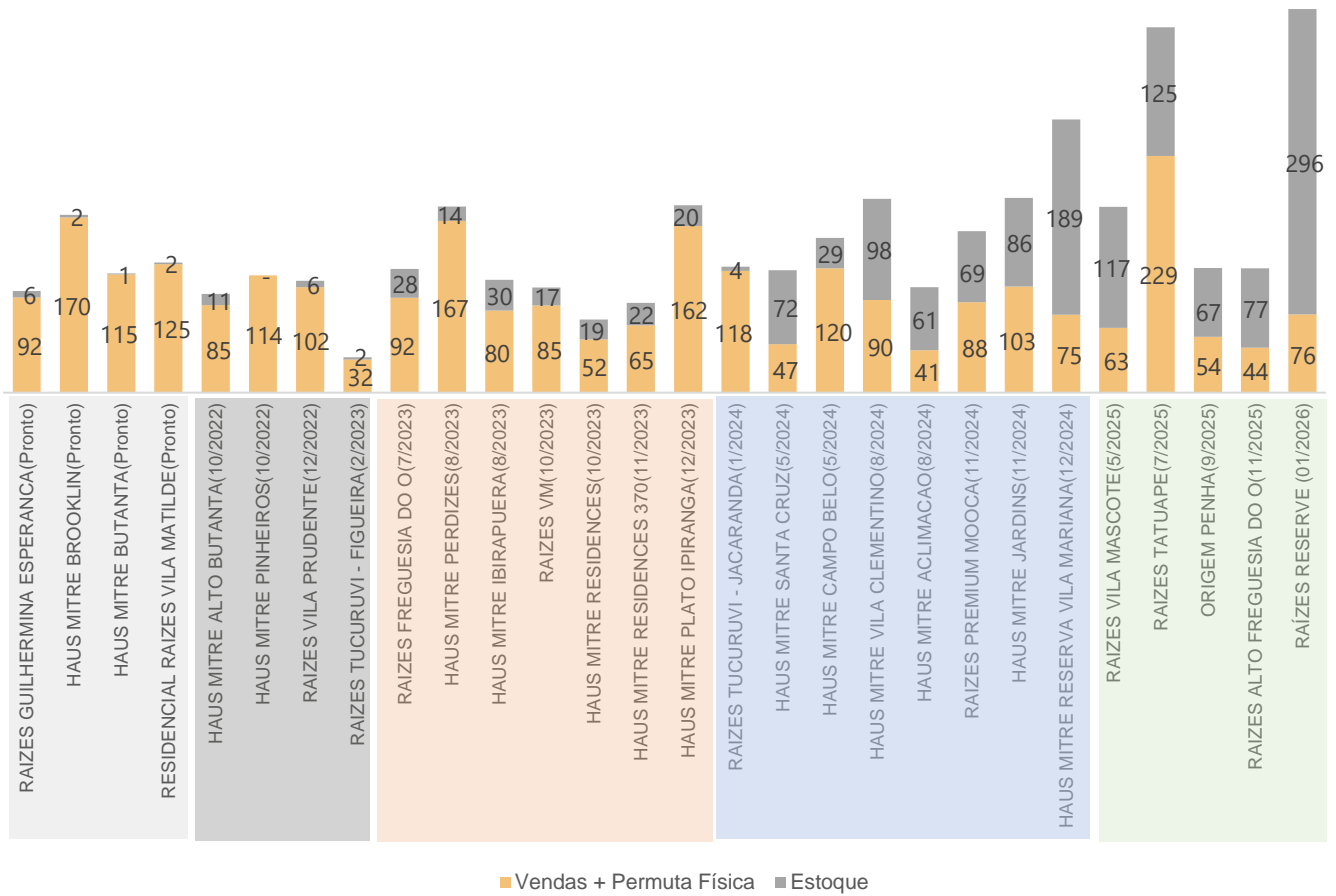
Estoque por Safra de Lançamento



Comentário do Desempenho



Aging do Estoque (R\$ Milhões)



Comentário do Desempenho



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Raízes Reserve	Lançamento	Raízes	ago22	541	443	18,1%	371.739	16,8%
Haddock 885	Lançamento	MEC	ago/22	66	52	21,2%	176.027	24,4%
Origem Penha	Lançamento	Origem	jun/22	337	169	49,9%	120.737	45,5%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jun/22	228	146	36,0%	120.519	33,4%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	170	73,5%	353.942	63,8%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	145	44,4%	156.558	56,5%
Haus Mitre Reserva VI. Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	199	30,7%	264.605	22,3%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	195	36,1%	179.935	32,7%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	51	19	62,7%	188.666	59,5%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	74	37,8%	102.217	36,6%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	80	63,1%	187.958	44,7%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	64	73,0%	87.136	72,8%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	70	60,7%	149.862	79,1%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	100	36,7%	118.623	39,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	46	71,1%	109.508	70,6%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	48	78,9%	101.905	83,6%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	53	73,9%	70.862	70,2%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	89,0%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	9	96,8%	122.139	96,7%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	18	92,3%	180.390	92,3%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	7	95,5%	34.109	95,5%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	78	69,5%	119.717	72,6%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	5	97,6%	95.577	93,2%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	6	97,8%	108.480	96,6%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	3	98,8%	172.339	98,7%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	11	96,5%	98.430	95,7%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,5%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,5%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				7.394	2.238	69,7%	4.423.284	62,8%

Comentário do Desempenho

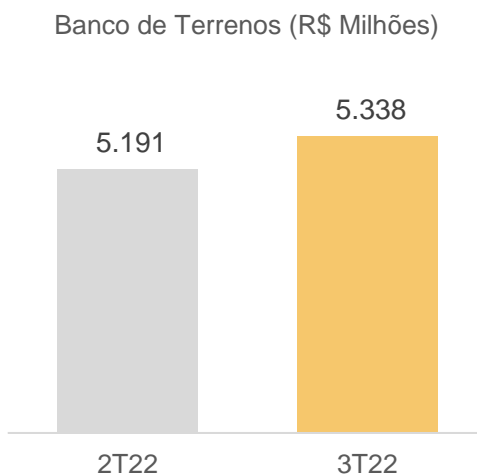


I Banco de Terrenos

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

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

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



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

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

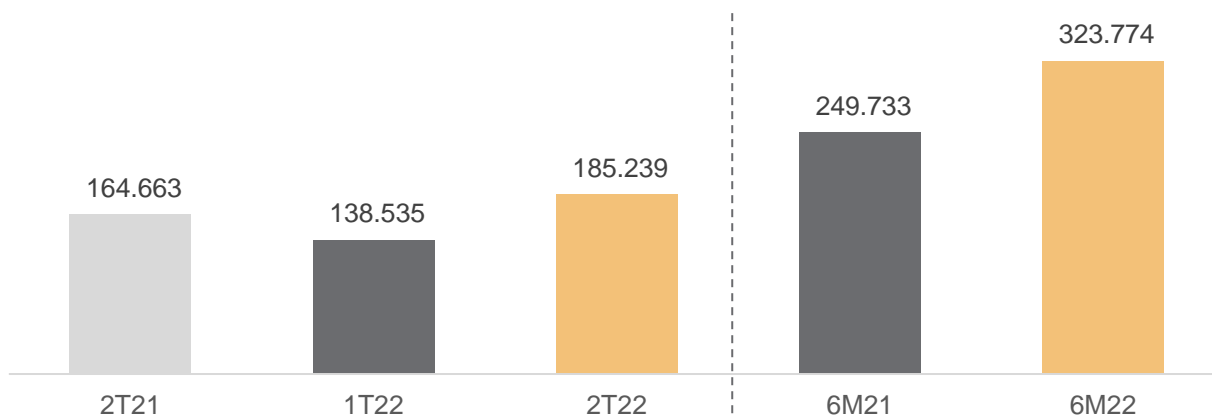
I Receita Operacional Líquida

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

Comentário do Desempenho



Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

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

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

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

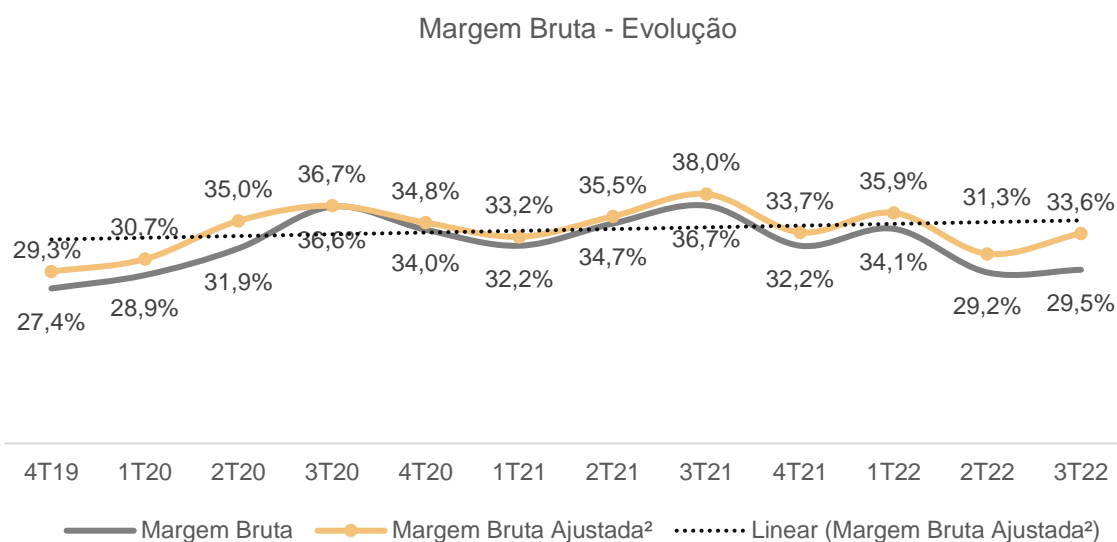
O lucro bruto no 3T22 somou R\$ 50,5 milhões, ante R\$ 56,5 milhões no 3T21 e R\$ 54,1 milhões no 2T22, sinalizando redução de 10,6% e 6,6%, respectivamente. Na comparação acumulada de 9 meses, o lucro bruto aumentou em 7,7% em 2022, totalizando R\$ 151,9 milhões. A redução no lucro bruto vs. 2T22 advém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

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

Comentário do Desempenho



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



I Despesas Comerciais

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

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

Comentário do Desempenho



I Despesas Gerais e Administrativas

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

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

I EBITDA e EBITDA Ajustado

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

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

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

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

Comentário do Desempenho



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

I Resultado Financeiro Líquido

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

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

I Lucro Líquido

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

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

Comentário do Desempenho



I Return on Average Equity (ROAE)

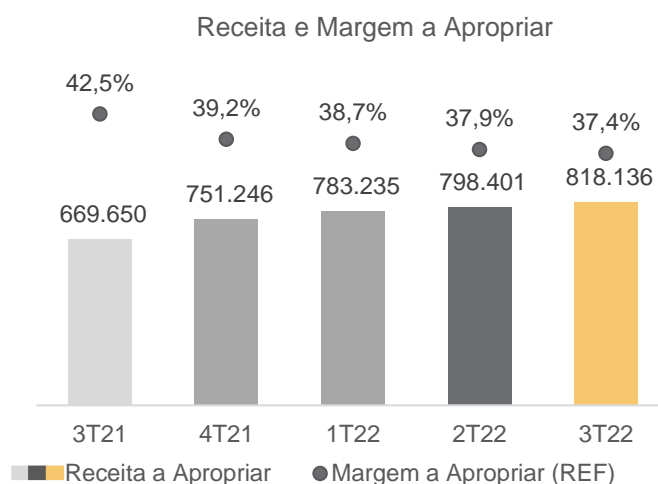
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 4,0%, indicando avanço de 80bps em relação ao trimestre anterior. O indicador foi positivamente afetado pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a qual apurou ganho de R\$ 4,6 milhões no 3T22, ante prejuízo contabilizado no 2T22 de R\$ 9,9 milhões. Ainda,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

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

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

I Resultados a Apropriar

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



Comentário do Desempenho

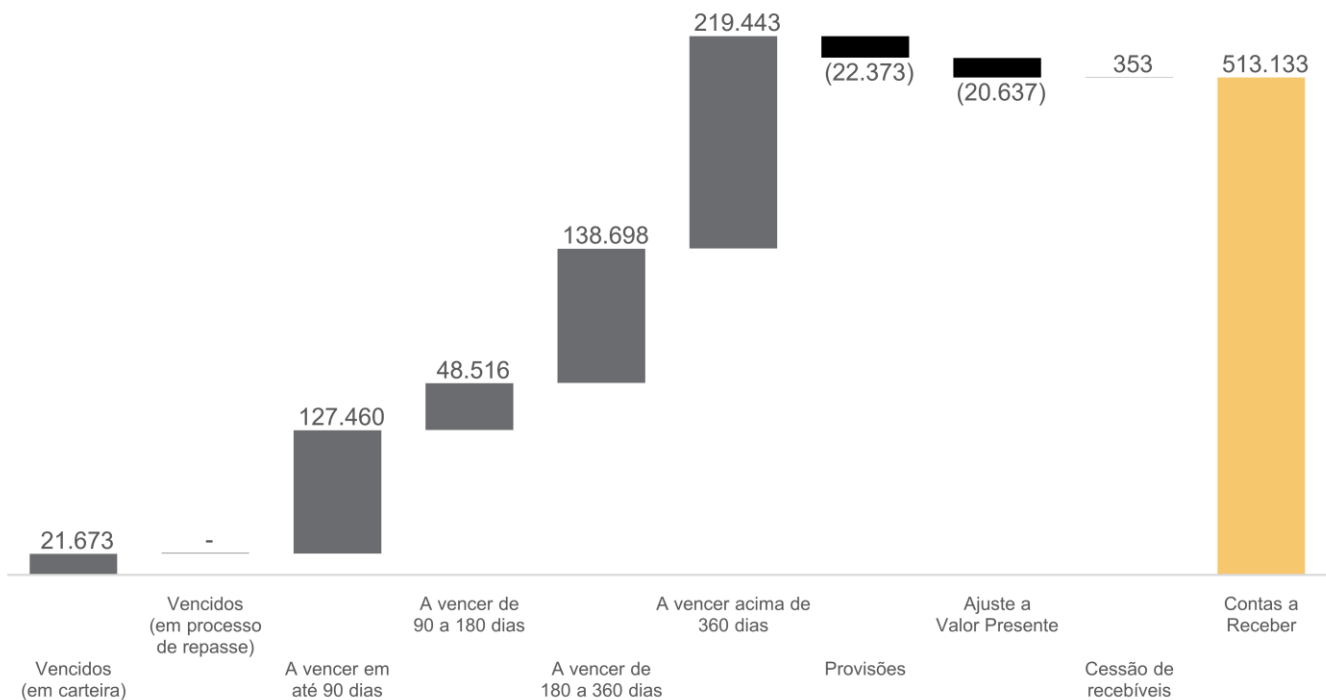


A margem REF, em 37,4% ao final do 3T22, indica qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia. Ainda que inferior à margem verificada em períodos anteriores, entendemos estar em patamar saudável para este indicador, visto as revisões de orçamento de obras ao longo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

I Recebíveis

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

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



Comentário do Desempenho



I Caixa e Endividamento

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

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

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

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

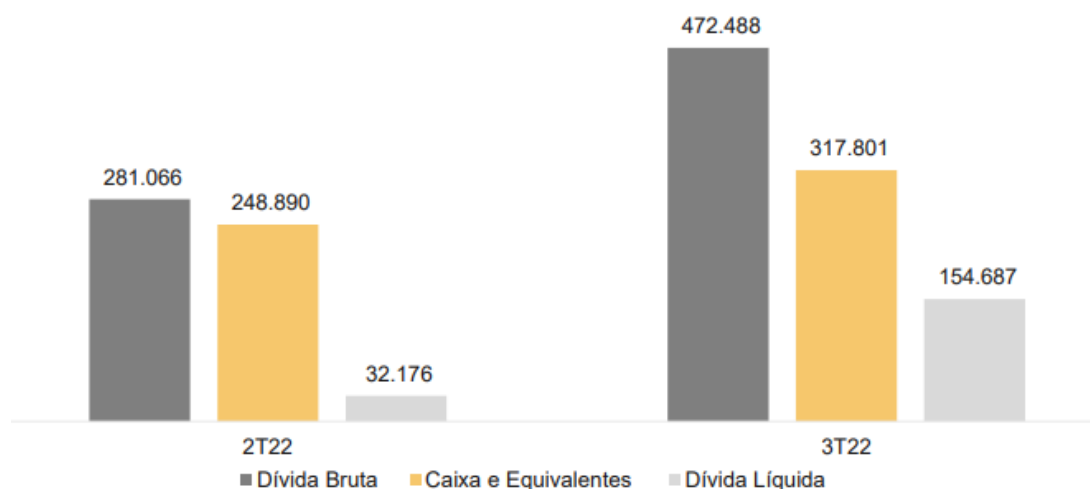
A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$ 472,5 milhões, crescimento de 68,1% em relação ao segundo trimestre de 2022 deve-se, majoritariamente, à emissão de um novo CRI no valor de R\$ 150 milhões e os detalhes da operação podem ser visualizados no [Comunicado ao Mercado](#) divulgado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

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

Comentário do Desempenho



Endividamento (R\$ mil)



I Sustentabilidade

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

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

Comentário do Desempenho



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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2022

(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.

1.1 Impactos da Covid-19 e conflito Rússia-Ucrânia nas informações contábeis intermediárias

Covid-19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas informações trimestrais, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da Covid-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Em relação as informações intermediárias, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber e provisão para distratos.

A administração da Companhia está monitorando a situação, e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1 Impactos da Covid-19 e conflito Rússia-Ucrânia nas informações contábeis intermediárias--Continuação

Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem indiretamente ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como aumento das taxas de juros e da inflação, e dos custos de frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento por nossos clientes.

Até o momento, contudo, os efeitos do conflito Rússia-Ucrânia não causaram impactos significativos nas operações da Companhia ou no valor justo de seus ativos e passivos. A administração da Companhia está monitorando a situação, e não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

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 2021.

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 setembro de 2022

(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 10 de novembro de 2022.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2022, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

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.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, 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 setembro de 2022

(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa	5	4	48	43
Conta corrente bancária	58.996	2.813	60.493	8.723
Aplicações financeiras (i)	116.872	47.532	225.816	106.759
	175.873	50.349	286.357	115.525

(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 utilizados para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 118% do CDI (100% a 116% do CDI em 31 de dezembro de 2021). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras	31.444	53.568	31.444	53.568
Circulante	30.040	28.094	30.040	28.094
Não circulante	1.404	25.474	1.404	25.474

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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 setembro de 2022, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$28.094 (R\$ 28.094 em 31 de dezembro de 2021) da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, que será liberado Conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, e prazo de vencimento conforme estipulado em contrato.
- ii) Montante de R\$1.946 (R\$ 25.474 em 31 de dezembro de 2021) em garantia pela compra dos terrenos Guapira II (para os terrenos Guapira I e Guapira II em 31 de dezembro de 2021), que será liberado na entrega dos empreendimentos.
- iii) Montante de R\$1.404 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2021) dos fundos de reserva e despesa do CRI, liberado de acordo prazo final do contrato.

A segregação de curto e longo prazo também obedece esse cronograma.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

**3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras--
Continuação**c) Aplicações Financeiras – TVM

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (i)	-	109.631	-	109.631

- (i) Em 31 de março de 2022 a Companhia resgatou os montantes classificados em aplicações financeiras. Os montantes possuíam vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, e foram utilizados de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	43.444	79.341
Empreendimentos em construção	547.977	399.288
Outras contas a receber	2.319	1.631
Ajuste a valor presente	(20.637)	(12.781)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.039)	(600)
Provisão para distratos	(21.334)	(12.201)
	550.730	454.678
Cessão de recebíveis	353	343
Total (a)	551.083	455.021
Circulante	371.046	300.688
Não circulante	180.037	154.333

- (a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, 99,99% estava garantido (99,99% em dezembro de 2021).

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 setembro de 2022 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,78% a.a. (3,62% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

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.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro 2021, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/09/2022			31/12/2021		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.269	-	1.269	1.000	-	1.000
Vencidos de 181 a 360 dias	1.607	-	1.607	297	-	297
Vencidos de 121 a 180 dias	375	-	375	202	-	202
Vencidos de 91 a 120 dias	248	-	248	108	-	108
Vencidos de 61 a 90 dias	1.702	-	1.702	380	-	380
Vencidos de 31 a 60 dias	3.344	-	3.344	413	-	413
Vencidos de 0 a 30 dias	13.128	-	13.128	6.572	-	6.572
	21.673	-	21.673	8.972	-	8.972
A vencer de 0 a 30 dias	44.180	37.950	82.130	18.220	73.645	91.865
A vencer de 31 a 60 dias	13.903	-	13.903	12.872	-	12.872
A vencer de 61 a 90 dias	69.377	-	69.377	10.904	-	10.904
A vencer de 91 a 120 dias	12.938	-	12.938	14.926	-	14.926
A vencer de 121 a 181 dias	35.578	-	35.578	18.480	-	18.480
A vencer de 181 a 360 dias	138.698	-	138.698	185.833	-	185.833
A vencer acima 360 dias	219.443	-	219.443	136.409	-	136.409
	534.117	37.950	572.067	397.644	73.645	471.289
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.039)	-	(1.039)	(600)	-	(600)
Ajuste a valor presente	(20.637)	-	(20.637)	(12.782)	-	(12.782)
Provisão para distratos	(21.334)	-	(21.334)	(12.201)	-	(12.201)
Cessão de recebíveis	353	-	353	343	-	343
	513.133	37.950	551.083	381.376	73.645	455.021

- (a) (a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de setembro de 2022 eram Haus Mitre Butantã, Haus Mitre Broklin e Mitre Raízes Vila Guilhermina, e em 31 de dezembro de 2021 eram Haus Mitre Vila Mariana, Haus Mitre Butantã e Mitre Raízes Vila Guilhermina.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

(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 aos 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	30/09/2022	31/12/2021
Cessão de recebíveis	353	343

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 setembro de 2022

(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 provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(600)	(463)
Adições	(439)	(137)
Saldo final	(1.039)	(600)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(12.201)	(4.169)
Adições	(9.133)	(8.032)
Saldo final	(21.334)	(12.201)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Terrenos (i)	616.891	443.998
Imóveis em construção (ii)	423.038	326.957
Encargos financeiros capitalizados (iii)	12.890	915
Adiantamento para aquisição de terreno	6.578	11.486
Imóveis concluídos	5.857	1.784
Provisão para distratos	15.703	9.481
Adiantamentos	9.422	8.739
Outros	49	51
	1.090.428	803.411
Circulante	781.027	639.186
Não circulante	309.401	164.225

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de outubro de 2023 foram classificados no ativo não circulante.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

(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" no momento em que 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 no período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo 31 de dezembro 2021 é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	9.481	2.949
Adições	6.222	6.532
Saldo final	15.703	9.481

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro 2021 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	915	211
Atualização de terrenos a pagar	512	839
Outros custos	1.128	984
Encargos financeiros capitalizados	22.595	5.264
Ajuste a valor presente - permuta financeira	1.295	629
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(13.555)	(7.012)
Total	12.890	915

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

(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.

<u>Ativo</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	1	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	51	44
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	-	26
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	230	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	472	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	43	13
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	5	975
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	212	506
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	7.685	8.942
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	1.601	796
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	10.250	10.224
Mitre Engenharia Ltda.	7.978	6.252
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	16.805	14.621
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	2.245	-
Mitre E Empreendimentos Ltda.	1.662	1.293
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	1	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	11.476	6.065
Mitre Perdizes SPE Ltda.	1	4.209
Mitre L Empreendimentos Ltda.	10.987	16.870
Mitre M Empreendimentos Ltda.	419	408
Mitre N Empreendimentos Ltda.	20.737	22.859
Mitre O Empreendimentos Ltda.	114	66
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	25.516	24.510
Mitre R Empreendimentos Ltda.	7	5
Mitre S Empreendimentos Ltda.	127	8.153
Mitre U Empreendimentos Ltda.	-	13.067
Mitre V Empreendimentos Ltda.	9.064	8.111
Mitre W Empreendimentos Ltda.	45.375	38.635
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.083	1.302
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	4.436	2.818
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	44.456	35.946
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	40.033	22.531
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	23	2
Mitre Centro Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	3	2
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	4.429	1.565
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	30.216	27.338
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.019	869
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	33.686	8.239
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	8	4.660

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação**Ativo--Continuação**

MTR-07 Administração de Bens Ltda.	33.818	30.268
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	19.474	18.510
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	14.329	19.066
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	62.807	55.069
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	34	3
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	164	87
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	839	287
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	10	3
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	59	4
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	1.832	747
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	7.726	5.211
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	10.611	3
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	16	3
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	81	3
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	11.391	2.600
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	27.950	3.925
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	45	19
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	7	6
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	43	42
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	817	815
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	387	316
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	807	788
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.740	2.160
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	32.091	24.533
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	-	153
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	339	153
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	91	76
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	8	8
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	71	72
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	31.316	142
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	100.113	86.774
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	568	106
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	38.850	1.102
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	2	1
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	2	1
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	2	1
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	3	1
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	4	1
Mitre T Administração de Bens Ltda.	28	-
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	13.608	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	51	-
	746.594	544.984

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

<u>Ativo</u> --Continuação	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	13.608	-
	13.608	-
Circulante	13.608	-
Não circulante	-	-

Passivo

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

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	7
Mitre Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	1.100	995
Residencial Amaro Bezerra Ltda.	1.080	903
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	5.034	5.112
Residencial Ibiapava Ltda.	1.785	1.817
Residencial Vila Mariana Ltda.	3.096	1.109
Residencial Diógenes Empreendimentos Participações Ltda	267	-
Residencial Perrella Empreendimento E Participações	164	-
Residencial Alfredo Pujol	186	-
	12.715	9.943
Circulante	12.715	9.943
Não circulante	-	-

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2022, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$ 14.673.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$6.120 (R\$5.793 em 30 de setembro de 2021), conforme Nota Explicativa nº 17.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoPlano de opções de ações

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$4.337 (R\$3.848 em 30 de setembro 2021) para fazer frente ao plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 17 e 24.

Garantias 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Participação em controladas				
Controladas	345.181	250.659	-	-
Controladas em conjunto	163	-	163	-
Coligadas	2.906	2.911	2.906	2.911
	348.250	253.570	3.069	2.911
Encargos financeiros	9.625	29	-	-
Mais-valia	1.359	1.686	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	11.243	1.974	259	259
Total	359.493	255.544	3.328	3.170

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2022

(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

Investida	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial		
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	100%	100%	21.568	50.519	15.049	39.850	6.519	10.669	3.613	12.047	6.519	10.669	3.613	12.047
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100%	30.520	63.550	2.272	32.761	28.248	30.789	1.025	12.828	28.248	30.789	1.025	12.828
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Limitada	75%	75%	30.151	36.849	13.189	24.446	16.962	12.402	4.560	7.076	12.722	9.302	3.420	5.307
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Limitada	100%	100%	46.354	50.079	21.793	34.038	24.561	16.041	8.520	9.434	24.561	16.041	8.520	9.434
Mitre H Empreendimentos Limitada	100%	100%	15.031	7.427	16.995	6.881	(1.964)	546	(2.510)	-	(1.964)	546	(2.510)	-
Mitre Galeno Empreendimentos Limitada	100%	100%	33.595	37.930	11.923	19.078	21.672	18.852	2.820	6.326	21.672	18.852	2.820	6.326
MJF Construcoes Ltda	100%	100%	4.045	3.533	13.220	9.625	(9.175)	(6.092)	(3.084)	(3.569)	(9.175)	(6.092)	(3.084)	(3.569)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	65.296	47.268	40.521	32.616	24.775	14.652	10.124	6.132	24.775	14.652	10.124	6.132
Mitre Q Administração De Bens Limitada	100%	100%	48.650	28.092	45.140	28.382	3.510	(290)	3.800	(717)	3.510	(290)	3.800	(717)
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	100%	58.412	43.278	37.584	30.920	20.828	12.358	8.470	5.165	20.828	12.358	8.470	5.165
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda	100%	100%	53.276	30.204	30.909	26.789	22.367	3.415	8.455	2.213	22.367	3.414	8.455	2.213
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%	100%	61.597	44.243	36.726	28.868	24.871	15.376	9.495	4.705	24.871	15.376	9.495	4.705
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	100%	39.578	29.147	28.918	25.357	10.660	3.790	6.870	2.058	10.660	3.790	6.870	2.058
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	100%	48.676	41.748	35.618	38.507	13.058	3.241	9.817	(4.808)	13.058	3.241	9.817	(4.808)
Mitre V Administracao De Bens Limitada	100%	100%	34.262	22.655	28.148	20.031	6.114	2.625	3.490	832	6.114	2.625	3.490	832
Mitre W Administração De Bens Limitada	100%	100%	58.365	53.468	59.418	54.606	(1.053)	(1.138)	85	(884)	(1.053)	(1.138)	85	(884)
Mitre Z Administração De Bens Limitada	100%	100%	47.690	35.953	51.725	35.963	(4.035)	(11)	(4.024)	(1)	(4.035)	(11)	(4.024)	(1)
MTR-06 - Administração De Bens Limitada	90%	90%	83.003	69.834	37.143	29.616	45.860	40.218	5.642	(1.233)	41.274	36.196	5.078	(1.110)
MTR-04 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	378	1.306	1.019	869	(641)	437	(1.078)	(1)	(641)	437	(1.078)	(1)
MTR-11 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	98.620	92.227	100.033	92.230	(1.413)	(3)	(1.410)	(1)	(1.413)	(3)	(1.410)	(1)
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	26.344	20.939	29.366	23.498	(3.022)	(2.558)	(463)	(2.022)	(3.022)	(2.558)	(463)	(2.022)
MTR-22 - Administração De Bens Limitada	100%	100%	13.761	3.964	17.475	4.065	(3.714)	(101)	(3.612)	(99)	(3.714)	(101)	(3.612)	(99)
Opi 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%	50.592	29.857	25.004	12.662	25.588	17.195	8.483	16.305	25.588	17.195	8.483	16.305
Outros investimentos			819.543	502.692	764.321	451.394	55.223	51.297	11.350	16.867	58.291	54.208	11.324	16.738
			1.789.307	1.346.762	1.463.509	1.103.052	325.799	243.710	90.438	88.653	320.041	239.498	88.708	86.878
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	28.209	14.073	-	-
Resultados de equivalência de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(726)	(3.002)
Total em investimentos			1.789.307	1.346.762	1.463.509	1.103.052	325.799	243.710	90.438	88.653	348.250	253.571	87.982	83.876

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

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2022

(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-base de 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo em 1º de janeiro	255.544	159.964	3.170	259
Venda de participação em investimentos	(235)	(16.996)	-	-
Compra de participação em investimentos)	1.857	6.443	224	-
Integralização	10.733	63.705	-	-
(-) Redução de capital	-	(15.944)	-	-
(-) Dividendos	(23.577)	(57.737)	(37)	(60)
Encargos financeiros capitalizados	10.489	22	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados nos resultados	(893)	(23)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	14.136	8.322	-	-
Equivalência patrimonial	87.982	110.915	(23)	233
Resultado de SCPs	726	2.896	-	-
Apropriação Mais-valia	(327)	(5.333)	-	-
Efeito de consolidação na aquisição de controladas em conjunto	-	-	-	2.738
Outros resultados com investimentos	3.058	(689)	(6)	-
	359.493	255.544	3.328	3.170

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

(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
Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda. (d.1)	2021	100%	3.788	4.436	(648)
Mitre Vila Prudente Empreendimentos Ltda. (d.2)	2021	100%	1.450	2.007	(557)
Total com aquisição de investimento em 2021 (12 meses)			5.238	6.443	(1.205)
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda (d.6)	2022	100%	4.692	1.633	3.059
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreend. Imob. SPE Ltda (d.7)	2022	50%	220	224	(4)
Total com aquisição de investimento em 2022 (9 meses)			4.912	1.857	3.055

Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho gerado na venda
Mitre D Empreendimentos Ltda. (d.3)	2021	82%	12.474	12.474	-
MTR-06 Empreendimentos Ltda. (d.4)	2021	10%	3.460	3.556	96
MTR-09 Empreendimentos Ltda. (d.5)	2021	100%	938	966	28
Total com venda de investimento em 2021 (12 meses)			16.872	16.996	124
MTR-33 Empreendimentos Ltda. (d.8)	2022	100%	232	235	3
Total com aquisição de investimento em 2022 (9 meses)			232	235	3

- (d.1) Ao longo do ano de 2018, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Paula Ney Empreendimentos Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda.. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Vila Mariana (terrenista) pelo valor de R\$4.436.
- (d.2) Ao longo do ano de 2017, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto MaxMitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora - Residencial Anhaia Melo e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Raízes Vila Prudente. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Raízes Vila Prudente (terrenista) pelo valor de R\$2.007.
- (d.3) Em 1 de outubro de 2021, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre D Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 82% de sua participação, pelo valor de R\$12.474, proporcional ao valor do patrimônio contábil, ocasionando uma perda de controle e desconsolidação desta SPE. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Vila Mascote.
- (d.4) Em dezembro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária B/SINCO INCORPORADORA LTDA., cedendo 10% das quotas da SPE MTR-06 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$3.556. No momento dessa transação, o patrimônio no percentual de venda desta SPE era R\$3.460, sendo R\$3.070 capital social e R\$390 resultado acumulado do exercício.
- (d.5) Em outubro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a sociedade empresária Share Vila Clementido, cedendo 100% de suas quotas da SPE MTR-09 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$966.
- (d.6) 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.7) 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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

(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**

(d.8) 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.

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

	<u>30/09/2022</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos	176
Pagamento (recebimento) na aquisição de participação	(1.398)
Total do caixa líquido das aquisições (vendas)	(1.222)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	156.485	89.611
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	2.078	-	2.078	-
Custo de transação (b)	(1.176)	-	(1.176)	-
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	353	343
	902	-	157.740	89.954
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	39.244	16.574
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	280.000	-	280.000	-
Custo de transação (b)	(4.496)	-	(4.496)	-
Total	275.504	-	314.748	16.574
	276.406	-	472.488	106.528

- (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% acrescida da taxa de poupança ou 1,85% ou 3,6% acrescida de CDI ao ano (2021 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. O valor total da emissão será de 130.000.000,00 quotas todas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$ 130.000, com vencimento da primeira parcela 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 será de 150.000.000,00 quotas todas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$ 150.000, com vencimento da primeira parcela 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

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de setembro de 2022 (valores contábeis):

	Controladora	Consolidado	
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção SFH
2022	-	-	37.458
2023	2.078	2.078	104.361
2024	-	-	53.910
2025	76.000	76.000	-
2026	51.000	51.000	-
2027	153.000	153.000	-
	282.078	282.078	195.729

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

(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 setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 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 (“*covenants*”) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada tendo por base as Demonstrações financeiras Consolidadas da Companhia, inclusive das relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, sendo cumpridas em 30 de setembro de 2022:

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

(a) I)

$$\frac{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Obrigações pela Compra dos Imóveis}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,90.$$

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

(a) II)

$$\frac{(\text{Contas a Receber} + \text{Estoque a Valor de Mercado} + \text{Terrenos e Adiantamentos de Terreno} + \text{Receitas a Apropriar})}{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa} + \text{Obrigações pela Compra dos imóveis} + \text{Custo Orçado a Apropriar})} > 1,30x \text{ ou } < 0,00x.$$

(b) I)

$$\frac{(\text{Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Obrigações pela Compra dos Imóveis}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,50$$

**Deverá ser considerado apenas a dívida corporativa*

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	977.913	424.930

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, Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--ContinuaçãoMovimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e do exercício 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	-	4.469	106.528	45.428
(+) Liberação	280.000	-	484.674	128.245
(-) Custo de captação	(5.863)	-	(5.863)	-
(+) Amortização do custo de captação	191	-	191	-
(-) Amortização principal	-	(4.174)	(117.234)	(67.487)
(+) Juros incorridos	10.298	161	22.404	5.726
(-) Juros pagos	(8.220)	(456)	(18.224)	(5.427)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	12	43
	276.406	-	472.488	106.528

Para o modelo SFH, a Companhia possuía o montante de R\$351.554 de financiamento consolidado e contratado em 30 de setembro de 2022 (R\$410.872 em 2021), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 30 de setembro de 2022 era de R\$94.078 (R\$273.273 em 2021). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento.

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	
	30/09/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	8.966	7.457
PIS, COFINS e ISS	9.845	8.061
Provisão para distrato	(855)	(494)
Total	17.956	15.024
Circulante	11.147	12.015
Não circulante	6.809	3.009

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuaçãob) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.917)	(10.622)	(2.927)	(6.563)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(553)	(1.509)	(244)	(1.339)
Provisão para distratos	120	173	(44)	22
Total	(4.350)	(11.958)	(3.215)	(7.880)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2022

(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:

	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita de vendas	451	779	2.971	3.694
Receita serviços	770	3.049	860	2.708
Receita de Locação	350	967	-	-
Receita financeira	3.423	8.389	1.482	2.699
Total receita	4.994	13.184	5.313	9.101
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	3.934	9.515	1.994	3.862
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	3.939	9.531	2.113	4.009
CSLL - 9,00%	(354)	(858)	(190)	(361)
IRPJ - 15,00%	(590)	(1.427)	(299)	(579)
Adicional IRPJ - 10,00%	(277)	(669)	(94)	(160)
Receita de vendas RET	140.391	399.307	122.056	284.526
IRPJ e CSLL RET	(2.696)	(7.668)	(2.344)	(5.463)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(3.917)	(10.622)	(2.927)	(6.563)
Alíquota efetiva	3%	3%	2%	2%

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 30/09/2022	Particip. do sócio participante 31/12/2021	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
SCP Drausio	6,96%	6,96%	908	1.319	908	1.319
SCP ANHAIA II (i)	0,00%	9,98%	-	1.306	-	1.306
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.005	2.120	2.005	2.120
SCP Roque Petroni	10,29%	10,29%	2.718	4.439	2.718	4.439
SCP Tapari (ii)	0,00%	4,58%	-	972	-	972
SCP Brito	2,99%	2,99%	570	525	570	525
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	489	3.041
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	569	562	569	562
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	773	1126	773	1.126
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	14.571	14.479
Total			7.543	12.369	22.603	29.889
Circulante			5.291	7.273	7.132	11.444
Não circulante			2.252	5.096	15.471	18.445

(i) SCP Anhaia II foi extinta em abril de 2022.

(ii) SCP Tapari foi extinta em setembro de 2022.

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 setembro de 2022 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2023	2.252	4.965	3.901	7.128
2024	-	131	11.570	11.317
Total	2.252	5.096	15.471	18.445

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	108.712	89.719
Antecipações de parcelas - serviços prestados	2.058	483
Permuta física de terrenos	242.331	179.729
Total	353.101	269.931
Circulante	201.811	145.707
Não circulante	151.290	124.224

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

	30/09/2022	31/12/2021
2023	8.424	62.235
2024	60.070	48.550
Acima de 2025	82.796	13.439
	151.290	124.224

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

Ativo	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Consórcio Bela Vista - Jardins	-	3.948
Total	-	3.948
Circulante	-	2.244
Não circulante	-	1.704

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

12. Conta corrente consórcios--Continuação

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Consórcio Freguesia do Ó	4.187	5.813
Consórcio Perdizes	9.143	14.396
Consórcio Ipiranga	9.588	17.045
Consórcio Vila Mascote	15.071	15.693
Total	37.989	52.947
Circulante	32.940	31.529
Não circulante	5.049	21.418

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	90,16%	88,42%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	67,82%	65,40%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	75,18%	74,21%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	80,05%	78,75%

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. Provisões

a) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	4.326	5.649
(+) Adições	2.769	2.439
(-) Pagamentos	(734)	(912)
(-) Reversões	(271)	(2.833)
Provisão para distrato	(47)	(17)
Saldo final	6.043	4.326
Circulante	2.077	1.231
Não circulante	3.966	3.095

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

(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	Cível	Total
Saldo em 31/12/2021	8.012	8.533	133	8.666
(+) Adições	227	899	91	990
(-) Reversão	(123)	(123)	(106)	(229)
Saldo em 30/09/2022	8.116	9.309	118	9.427

- 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 31/12/2021	2.697	-
Saldo em 30/09/2022	4.302	49

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

(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	
	30/09/2022	31/12/2021
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.916.266	1.671.425
Permutas	197.659	223.967
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.113.925	1.895.392
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.278.104	1.144.146
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	835.821	751.246
(ii) Receita indenização por distratos	2.120	1.501
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita (a)	17.685	8.474
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.337.917	1.179.960
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(815.367)	(718.280)
Encargos financeiros apropriados	(12.758)	(6.755)
(c) Distratos - custos de construção	10.726	5.228
Distratos - encargos financeiros	243	91
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	511.824	456.452
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	61,74%	61,32%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	976.191	766.205
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(389.007)	(300.470)
Encargos financeiros apropriados	(2.965)	(839)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	587.184	465.735

(a) 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 setembro de 2022

(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 setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743 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 2022	% 2022	Quantidade de ações 2021	% 2021
Jorge Mitre – Espólio	3.459.090	3,27%	3.460.090	3,27%
Fabrcio Mitre	24.434.772	23,10%	24.428.372	23,09%
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	52.772.754	49,89%	52.778.154	49,90%
	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 setembro de 2022

(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 intercalares, aprovado em reunião do Conselho de Administração 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 complementar, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2022, no valor de R\$7.030, 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 complementar, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2022, no valor de R\$4.502, pagos em 28 de setembro de 2022.

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 setembro de 2022, não houve constituição de reserva (em 31 de dezembro de 2021 a Companhia tinha saldo de reserva legal no montante de R\$5.230).

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

ii) 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$4.337 (R\$5.304 em 31 de dezembro de 2021).

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita de imóveis vendidos	181.450	516.016	156.027	405.811
Reversão (Provisão) para distrato	(6.782)	(9.193)	2.253	(2.429)
Ajuste a valor presente	(2.665)	(7.856)	(2.305)	(3.007)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(3.568)	(9.953)	(3.022)	(7.556)
Receita de indenização por distrato	827	2.117	500	1.109
	169.262	491.131	153.453	393.928
Receita de intermediação imobiliária	818	2.131	606	1.753
Receita de locação	349	966	-	-
Receita de serviços prestados	1.074	1.214	247	2.030
Receita de construção - CPC 47 (a)	-	-	-	6.681
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(78)	(243)	(186)	(539)
	2.163	4.068	667	9.925
Receita operacional líquida	171.425	495.199	154.120	403.853

(a) A MJF Construções Ltda. presta serviços de construção para empresas controladas pelo Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia (“FIP Share”), que deixou de ser coligada da Companhia em agosto de 2020.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

(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 setembro de 2022 e 2021 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custos e despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(120.874)	(343.316)	(97.592)	(262.840)
Despesas gerais e administrativas	(22.861)	(61.390)	(17.419)	(50.055)	(24.833)	(69.592)	(19.566)	(56.517)
Despesas comerciais	(1.076)	(3.243)	(785)	(1.507)	(18.617)	(52.138)	(19.756)	(46.312)
	(23.937)	(64.633)	(18.204)	(51.562)	(164.324)	(465.046)	(136.914)	(365.669)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(108.799)	(306.843)	(79.601)	(219.546)
Custo com permutas	-	-	-	-	(9.367)	(26.388)	(13.328)	(31.995)
Custo com (constituição)/reversão de provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(918)	(2.498)	(602)	994
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(7.065)	(13.555)	(2.102)	(4.390)
Provisão para distratos	-	-	-	-	5.208	6.269	(1.191)	1.596
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	67	(301)	(768)	(9.499)
	-	-	-	-	(120.874)	(343.316)	(97.592)	(262.840)
Despesas gerais e administrativas								
Pessoal	(13.259)	(34.579)	(10.109)	(29.574)	(13.922)	(36.771)	(10.680)	(31.674)
Serviços de terceiros	(4.070)	(10.418)	(2.606)	(7.271)	(5.436)	(13.638)	(3.051)	(8.514)
Remuneração de Administradores	(2.040)	(6.120)	(1.935)	(5.793)	(2.040)	(6.120)	(1.935)	(5.793)
Depreciação e amortização	(1.296)	(3.521)	(827)	(2.258)	(174)	(3.535)	(1.428)	(3.853)
Administrativas	(584)	(2.415)	(464)	(1.311)	(1.649)	(5.191)	(994)	(2.835)
Remuneração baseada em ações	(1.612)	(4.337)	(1.478)	(3.848)	(1.612)	(4.337)	(1.478)	(3.848)
	(22.861)	(61.390)	(17.419)	(50.055)	(24.833)	(69.592)	(19.566)	(56.517)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(1.076)	(3.243)	(785)	(1.507)	(9.533)	(27.921)	(9.533)	(21.856)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(9.084)	(24.217)	(10.223)	(24.456)
	(1.076)	(3.243)	(785)	(1.507)	(18.617)	(52.138)	(19.756)	(46.312)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a 30/09/2022	a 30/09/2022	a 30/09/2021	a 30/09/2021	a 30/09/2022	a 30/09/2022	a 30/09/2021	a 30/09/2021
Despesas tributárias	(205)	(257)	-	-	(252)	(463)	-	-
Ganho/(perda) com investimento	731	4.345	(1.038)	(1.116)	1.219	4.833	(1.038)	(1.116)
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(209)	(726)	(1.240)	(3.002)
Provisão para demandas judiciais	(72)	(104)	(258)	(382)	(443)	(761)	(343)	(353)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	-	(323)	(439)	(126)	(206)
Baixa de ativo imobilizado	(2)	(2)	-	-	(2)	(2)	-	-
Outras (despesas) e receitas	(1)	(1)	(717)	(598)	-	(859)	(1.683)	(2.140)
Total	451	3.981	(2.013)	(2.096)	(10)	1.583	(4.430)	(6.817)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

(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 setembro de 2022 e 2021 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	4.042	14.257	5.413	13.154	7.217	21.758	6.677	15.450
Ganho na operação de Swap (a)	-	-	-	665	-	-	-	665
Outras receitas financeiras	11	12	1	1	(1.825)	1.629	608	1.487
	4.053	14.269	5.414	13.820	5.392	23.387	7.285	17.602
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos	(705)	(893)	(7)	(141)	1.052	-	(28)	(453)
Juros sobre arrendamento mercantil	(61)	(97)	(25)	(112)	(68)	(148)	(60)	(209)
Perda estimada na operação de Swap (a)	4.562	(14.443)	(11.050)	(24.737)	4.562	(14.443)	(11.050)	(24.737)
Despesas bancárias	(26)	(65)	(13)	(58)	(127)	(406)	(110)	(295)
Outras despesas financeiras	(213)	(537)	(165)	(348)	(429)	(1.201)	(250)	(522)
	3.557	(16.035)	(11.260)	(25.396)	4.990	(16.198)	(11.498)	(26.216)
Total	7.610	(1.766)	(5.846)	(11.576)	10.382	7.189	(4.213)	(8.614)

- (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 12 de novembro de 2021. 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 LFTs, 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 setembro de 2022

(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 setembro de 2022

(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 setembro de 2022

(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, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	5,45%	8,18%	10,90%	13,63%	16,35%
TR	0,34%	0,51%	0,68%	0,85%	1,02%
IGP-M	3,98%	5,96%	7,95%	9,94%	11,93%
Cotação ação - B3 (*)	2,63	3,94	5,25	6,57	7,88

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	30/09/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(22.472)	(1.545)	(2.317)	(3.090)	(3.862)	(4.635)
INCC	506.006	27.577	41.366	55.155	68.943	82.732
TR	(195.729)	(665)	(998)	(1.331)	(1.664)	(1.996)
IGP-M	32.047	1.274	1.911	2.548	3.185	3.822
Cotação ação - B3	(11.117)	(24.557)	(17.837)	(11.117)	(4.397)	2.323
Sem indexador	62.860	-	-	-	-	-
Total	371.595	2.084	22.125	42.165	62.205	82.246

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	30/09/2022	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	286.357	225.816	-	-	-	-	60.541
Caixa restrito	3.b	31.444	31.444	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	551.083	-	506.006	-	42.758	-	2.319
Total ativos com riscos financeiros		868.884	257.260	506.006	-	42.758	-	62.860
Empréstimos	8	(472.488)	(276.406)	-	(195.729)	(353)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(14.443)	(3.326)	-	-	-	(11.117)	-
Passivos de arrendamento		(10.358)	-	-	-	(10.358)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(497.289)	(279.732)	-	(195.729)	(10.711)	(11.117)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		371.595	(22.472)	506.006	(195.729)	32.047	(11.117)	62.860

	Nota	31/12/2021	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	115.525	106.759	-	-	-	-	8.766
Caixa restrito	3.b	53.568	53.568	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	3.c	109.631	109.631	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	455.021	-	374.306	-	79.084	-	1.631
Operação swap		4.879	-	-	-	-	4.879	-
Total ativos com riscos financeiros		738.624	269.958	374.306	-	79.084	4.879	10.397
Empréstimos	8	(106.528)	-	-	(106.185)	(343)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(239)	(239)	-	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		(4.796)	-	-	-	(4.796)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(111.563)	(239)	-	(106.185)	(5.139)	-	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		627.061	269.719	374.306	(106.185)	73.945	4.879	10.397

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2022, 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.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

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.

	Nível da hierarquia	30/09/2022	31/12/2021
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)	317.801	283.603

(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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãof) Gestão de capital--Continuação

O endividamento em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	30/09/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	472.135	106.185
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	353	343
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(286.357)	(115.525)
Aplicações financeiras	-	(109.631)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(31.444)	(53.568)
Divida líquida (*)	154.687	(172.196)
Total do patrimônio líquido	995.189	987.810
Endividamento - %	15,54%	(17,43%)

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

g) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	30/09/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa nº 3.a)	-	175.873	175.873	-	50.349	50.349
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	-	31.444	31.444	-	53.568	53.568
Aplicações financeiras	-	-	-	-	109.631	109.631
Outros ativos	3.175	-	3.175	6.514	-	6.514
Fornecedores	3.194	-	3.194	2.432	-	2.432
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	276.406	-	276.406	0	-	0
Contas a pagar partes relacionadas (Nota Explicativa nº 6)	12.715	-	12.715	9.943	-	9.943
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa nº 10)	7.543	-	7.543	12.369	-	12.369
Outros passivos	16.311	-	16.311	2.771	-	2.771

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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

	30/09/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	286.357	286.357	-	115.525	115.525
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	31.444	31.444	-	53.569	53.569
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	-	-	-	109.631	109.631
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	551.083	-	551.083	455.021	-	455.021
Outros ativos	17.208	-	17.208	9.907	-	9.907
Fornecedores	45.152	-	45.152	35.284	-	35.284
Contas a receber partes relacionadas (Nota Explicativa n° 6)	13.608	-	13.608	-	-	-
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	472.488	-	472.488	106.528	-	106.528
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	37.989	-	37.989	52.947	-	52.947
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	22.603	-	22.603	29.889	-	29.889
Outros passivos	28.784	-	28.784	51.428	-	51.428

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 setembro de 2022, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 30 de setembro de 2022	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	45.152	-	-	45.152
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	157.740	39.244	275.504	472.488
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	7.132	15.471	-	22.603
Passivos de arrendamento	2.368	7.990	-	10.358
	212.392	62.705	275.504	550.601

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãoh) Gestão de risco de liquidez--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	35.284	-	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	95.435	11.093	-	106.528
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	11.444	18.445	-	29.889
Passivos de arrendamento	1.942	2.854	-	4.796
	<u>144.105</u>	<u>32.392</u>	<u>-</u>	<u>176.497</u>

21. CompromissosCompromissos 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. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de setembro de 2022, referidos compromissos totalizam R\$ 330.397 (R\$486.762 em 31 de dezembro de 2021), sendo R\$185.130 em dinheiro e R\$145.267 em permuta (respectivamente R\$302.579 e R\$184.183 em 31 de dezembro de 2021).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso em 30 de setembro de 2022 são de R\$155.037 para o período de 1º de outubro até 31 de dezembro de 2022, R\$540.911 para 2023, R\$351.970 para 2024 e R\$98.813 para 2025 (em 31 de dezembro de 2021 R\$405.766 para 2022, R\$402.032 para 2023, R\$188.190 para 2024 e R\$9.442 para 2025).

Compromisso com arrendamentos

Em 30 de setembro de 2022 a Mitre possuía R\$10.357 em compromissos com arrendamentos (R\$4.796 em 31 de dezembro de 2021), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

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.

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 nove meses findo em 30 de setembro de 2022 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			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>				
Lucro do período	13.087	25.237	4.641	13.098
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 e diluído por ação (a)	0,12373	0,23859	0,04387	0,12382

(a) Valores expressos em Reais.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2022

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2022, 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 outubro/2022 e setembro/2023.

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 setembro de 2022

(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:

	<u>1º Outorga</u>	<u>2º Outorga</u>
Data da outorga	03/08/2020	22/03/2021
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
Número de ações outorgadas	6.400.862	1.151.150
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98	6,84

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.

Substituição do plano

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 setembro de 2022

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

24. Benefícios a empregados--ContinuaçãoMovimentação durante o período

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo Inicial	6.614.450	6.400.862
2º Outorga	-	1.151.150
3º Outorga	408.356	-
Outorgas canceladas (a)	(342.720)	(937.562)
Outorgas substituídas	(760.623)	-
Saldo final	5.919.463	6.614.450

(a) 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, 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 resultado do período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia reconheceu despesa de R\$4.337 (R\$3.848 no período findo em 30 de setembro de 2021).

25. Transações que não afetam caixa

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	-	1.622
Imóveis a comercializar	17.663	(22.942)
Adiantamentos	(95)	-
Crédito entre consorciadas	-	1.465
Tributos a recuperar	-	1
Outros ativos	-	1.158
Fornecedores	(30)	9
Adiantamento de cliente (dação)	(9.097)	7.078
Tributos a recolher	(1)	(48)
Distratos a pagar	-	(63)
Outros Passivos	-	(201)
Provisão de impostos diferidos	-	(108)
Débito entre consorciadas	(4.155)	(42)
Provisão para contingência	(1)	(4)
	4.284	-12.075
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e financiamentos	11	43
Contas a receber de clientes	(11)	(43)
	-	-

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2022

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

26. Eventos subsequentes

Em reunião do Conselho de Administração de 10 de novembro de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementar, com base no resultado líquido do 3º trimestre de 2022, no valor de R\$12.431, a serem pagos em 28 de novembro de 2022, e constituição de reserva legal, no valor de R\$654.

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 setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2022, 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, 10 de novembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-1SP246234/O-0

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 setembro de 2022, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 10 de novembro de 2022

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 setembro de 2022.

São Paulo, 10 de novembro de 2022

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente