

## RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 1T22

### DESTAQUES

- ⊗ **Lucro Líquido Recorrente de R\$17,3 milhões**, aumento de 50,7% em comparação ao trimestre anterior.
- ⊗ **Margem Bruta Ajustada de 35,9% no 1T22**, 2,7 p.p. acima da margem do 1T21 e **Margem REF de 38,7%**.
- ⊗ **Vendas Líquidas de R\$153,5 milhões no trimestre**, 85,3% superior ao mesmo período de 2021, e vendas brutas de R\$180,1 milhões.
- ⊗ **Índice de Vendas Sobre Oferta nos Últimos 12 meses de 40,5%**, aumento de 5,0 p.p em comparação ao trimestre anterior, e de 11,6% no trimestre.
- ⊗ **Receita Líquida de Incorporação de R\$138,5 milhões no 1T22**, crescimento de 71,8% em relação ao ano anterior.
- ⊗ **Landbank de R\$5,2 bilhões** em VGV potencial.

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Rodrigo Coelho Cagali**  
*Diretor Financeiro*

**Thais Alonso**  
*Diretora de Relações com Investidores*

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

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

São Paulo, 09 de maio de 2022 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) (“Mitre” ou “Companhia”), construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2022 (1T22). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis estipuladas no IFRS (*International Financial Reporting Standards*, ou Normas Internacionais de Contabilidade).

## PRINCIPAIS INDICADORES

Destaques Operacionais	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	-	158	-	1.546	-
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	-	118.623	-	1.143.706	-
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	11,6%	16,8%	-5,2 p.p.	19,1%	-7,6 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	40,5%	60,4%	-19,9 p.p.	35,5%	5,0 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	205	168	22,0%	603	-66,0%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	153.543	82.840	85,3%	313.605	-51,0%
Entregas (Unidades)	-	169	-	316	-
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	1.676	733	128,8%	1.881	-10,9%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	1.204.140	442.592	172,1%	1.413.568	-14,8%

Destaques Financeiros	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	138.535	85.070	62,8%	170.143	-18,6%
Receita Líquida de Incorporação <sup>1</sup> (R\$ Mil)	138.535	80.615	71,8%	170.143	-18,6%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	47.199	27.394	72,3%	54.713	-13,7%
Margem Bruta (%)	34,1%	32,2%	1,9 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação <sup>1</sup> (R\$ Mil)	47.199	27.394	72,3%	54.713	-13,7%
Margem Bruta de Incorporação <sup>1</sup> (%)	34,1%	34,0%	0,1 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>2</sup> (R\$ Mil)	49.786	28.263	76,2%	57.335	-13,2%
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup> (%)	35,9%	33,2%	2,7 p.p.	33,7%	2,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação <sup>12</sup> (R\$ Mil)	49.786	28.263	76,2%	57.335	-13,2%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação <sup>12</sup> (%)	35,9%	35,1%	0,9 p.p.	33,7%	2,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	8.157	(11.689)	N/A	12.510	-34,8%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS <sup>3</sup> (R\$ Mil)	17.308	(42)	N/A	11.485	50,7%
EBITDA (R\$ Mil)	15.950	(534)	N/A	10.293	55,0%
Margem EBITDA (%)	11,5%	-0,6%	12,1 p.p.	6,0%	5,5 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>2</sup> (R\$ Mil)	18.537	335	5433,6%	12.915	43,5%
Margem EBITDA Ajustada <sup>2</sup> (%)	13,4%	0,4%	13,0 p.p.	7,6%	5,8 p.p.

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

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

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

## SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO .....	4
DESEMPENHO OPERACIONAL .....	6
I Vendas .....	6
I Vendas Sobre Oferta (VSO) .....	7
I Estoque .....	8
I Banco de Terrenos .....	10
DESEMPENHO FINANCEIRO .....	11
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty .....	11
I Receita Operacional Líquida.....	11
I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado .....	12
I Despesas Comerciais.....	13
I Despesas Gerais e Administrativas.....	13
I EBITDA e EBITDA Ajustado.....	14
I Resultado Financeiro Líquido.....	14
I Lucro Líquido.....	15
I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE).....	15
I Resultados a Apropriar .....	15
I Recebíveis.....	16
I Caixa e Endividamento.....	17
ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestral).....	18
ANEXO II - Balanço Patrimonial (Ativo).....	19
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo).....	20
ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa .....	21

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Desde o IPO, em fevereiro de 2020, a Mitre se comprometeu em entregar aos seus acionistas resultados que reflitam a excelência de seus projetos e o primeiro trimestre de 2022 traduz isso em todos os indicadores operacionais e financeiros. O lucro líquido recorrente foi de R\$17,3 milhões, além de 35,9% de margem bruta ajustada, demonstrando a resiliência de nossa operação mesmo diante de um cenário de mercado mais desafiador. Vale ressaltar ainda, que divulgamos em março o nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, ratificando nosso compromisso em desenvolver nossa agenda e sermos referência em ESG no setor.

Com R\$180,1 milhões, as vendas brutas se destacaram neste trimestre, atingindo seu recorde histórico para um primeiro trimestre da Companhia e representando um crescimento de 62,6% frente ao mesmo período do ano anterior. Além disso, o nível de distrato permaneceu estável e controlado, permitindo que entregássemos R\$153,5 milhões em vendas líquidas. A Mitre Vendas continua consistentemente melhorando sua performance e, hoje, já é responsável por 78% de todas as vendas da Companhia. Nosso estoque atual já está 71,9% vendido e, se considerarmos os projetos que possuem entrega prevista para 2022, 98,3% das unidades já estão vendidas, reforçando a assertividade da nossa estratégia de desenvolver os melhores produtos de cada região em que atuamos, resultando em maior velocidade de vendas, mesmo em momentos mais difíceis.

Encerramos o trimestre com velocidade de vendas de 40,5%, considerando os últimos doze meses, indicador que nos deixa confiantes em entregar nosso plano de negócios para 2022, visto que possuímos somente R\$1,2 bilhão em estoque, sendo que 69% das unidades em estoque foram lançadas a menos de um ano e o estoque pronto representa menos de 1% das unidades. Dito isso, estamos seguindo nosso cronograma de lançamentos do ano e, ao longo de abril, abrimos dois novos stands de vendas de produtos a serem lançados no curto prazo: (i) Raízes Alto Freguesia do Ó e (ii) Origem Penha, que será nossa estreia nesta linha de produto.

Os indicadores financeiros vieram impulsionados pela receita operacional de R\$138,5 milhões no trimestre, crescimento de 62,8%, maior patamar em um primeiro trimestre da nossa história. Atingimos ótimo desempenho de vendas no trimestre, com destaque para o Haus Mitre Jardins, que atingiu 54,5% de vendas e marcou nossa entrada no segmento de altíssimo padrão, corroborando nossa acertada estratégia de ingressar nesse segmento, e que contribuiu para a margem bruta ajustada de 35,9% e a margem a apropriar (REF) de 38,7%.

Encerramos o período com R\$17,3 milhões de lucro líquido recorrente, evolução significativa quando comparado ao 1T21, no qual o resultado foi de R\$0,0 (zero). O *Total Return Equity Swap* (TRS), que, por regra contábil, varia conforme a cotação das ações da Companhia, impactou negativamente o resultado em R\$9,2 milhões, reflexo da marcação a mercado do preço da ação ao final do trimestre, mesmo sem ainda termos vendido as ações.

Como evento subsequente, já no mês de abril, realizamos nosso primeiro Mitre Investor Day, onde pudemos expor mais do nosso modelo de diferenciação, apresentar nosso time de executivos ao mercado e abordar temas estratégicos de atuação da Companhia. No evento expusemos nosso atual posicionamento de mercado com a introdução de duas novas linhas de produto, a Origem, voltada para o público de média renda, e a Mitre Luxury Collection, com produtos de altíssimo padrão, arquitetura diferenciada e nas melhores regiões da cidade de São Paulo.

Ainda no início do segundo trimestre realizamos nossa estreia no mercado de emissões de dívidas corporativas, com a bem-sucedida emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$130,0 milhões e remuneração de CDI + 2,30%, operação que entendemos estar alinhada ao ciclo e ao plano de negócio da Mitre.



A entrega deste resultado coroa um trimestre com marcos importantes para a empresa, demonstrando aos nossos *stakeholders* e ao mercado em geral a nossa excelência operacional e a recorrente capacidade de diferenciação dos nossos produtos, com alta velocidade de vendas, margens saudáveis e qualidade na entrega e execução de cada etapa do ciclo do nosso negócio. Nossa visão de longo prazo é clara e fomos capazes de mostrar o caminho que pretendemos trilhar nos próximos anos, nos consolidando, cada vez mais, como uma empresa referência do setor de incorporação imobiliária.

**Fabricio Mitre**

*Diretor Presidente*



## DESEMPENHO OPERACIONAL

### I Vendas

A Mitre atingiu R\$180,1 milhões em vendas brutas no 1T22, excluindo comissões, o que representa um aumento de 62,6% em comparação com os R\$110,7 milhões do mesmo período de 2021.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representaram apenas 1,5% do total da carteira de recebíveis, redução de 0,4 p.p. em relação ao trimestre anterior. Vale ressaltar que o empreendimento Raízes Guilhermina-Esperança, um projeto da linha Raízes, está em repasse e, mesmo diante de um cenário desafiador, não apresentou reflexo significativo no volume de distratos. De um total de 316 unidades no empreendimento, foram distratadas no financiamento apenas 15 unidades durante o processo de repasse, menos de 5%, das quais 27% já foram revendidas, com um prazo médio de revenda de 24 dias.

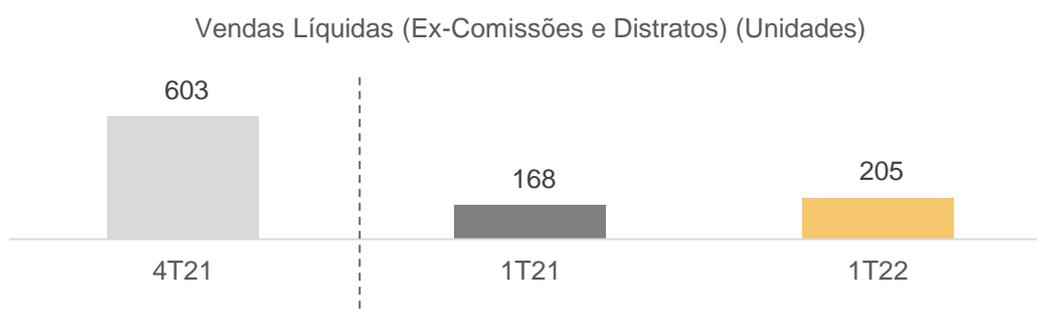
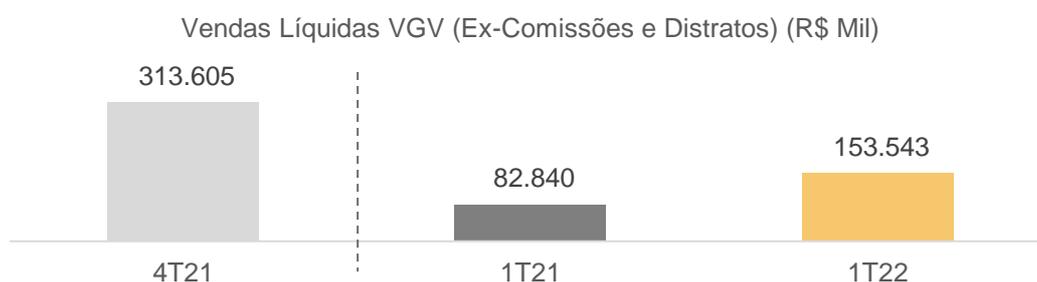
Destaca-se que o LTV (*loan-to-value*) da carteira permanece bastante saudável, em 41,2% na média, o que é um grande diferencial qualitativo quando analisado o fluxo de recebíveis da Companhia, diminuindo significativamente o risco associado à obtenção do financiamento imobiliário pelos clientes nos projetos em desenvolvimento.

No trimestre, obteve-se avanço substancial nas vendas do Haus Mitre Jardins, atingindo 54,5% em VGV vendido, marcando a estreia positiva e acertada da Mitre no segmento de altíssima renda, linha que deve ganhar espaço significativo no portfólio de empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia nos próximos anos.

Na tabela abaixo, pode-se ver o forte crescimento das vendas brutas e líquidas no trimestre, bem como a queda nos distratos.

Vendas Brutas (R\$ Mil)	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Vendas Brutas	180.085	110.742	62,6%	352.360	-48,9%
Distratos Totais	(26.542)	(27.902)	-4,9%	(38.754)	-31,5%
Vendas Líquidas	153.543	82.840	85,3%	313.605	-51,0%

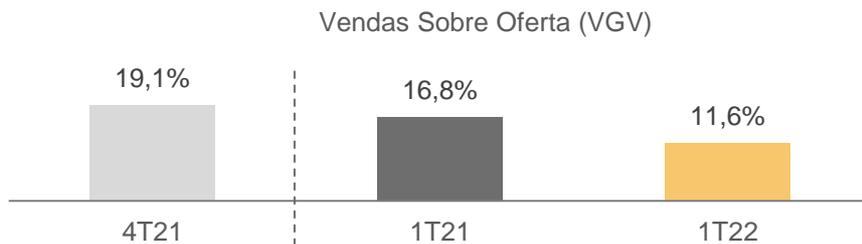
No 1T22, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$153,5 milhões, aumento de 85,3%, quando comparada aos R\$82,8 milhões do mesmo período de 2021.



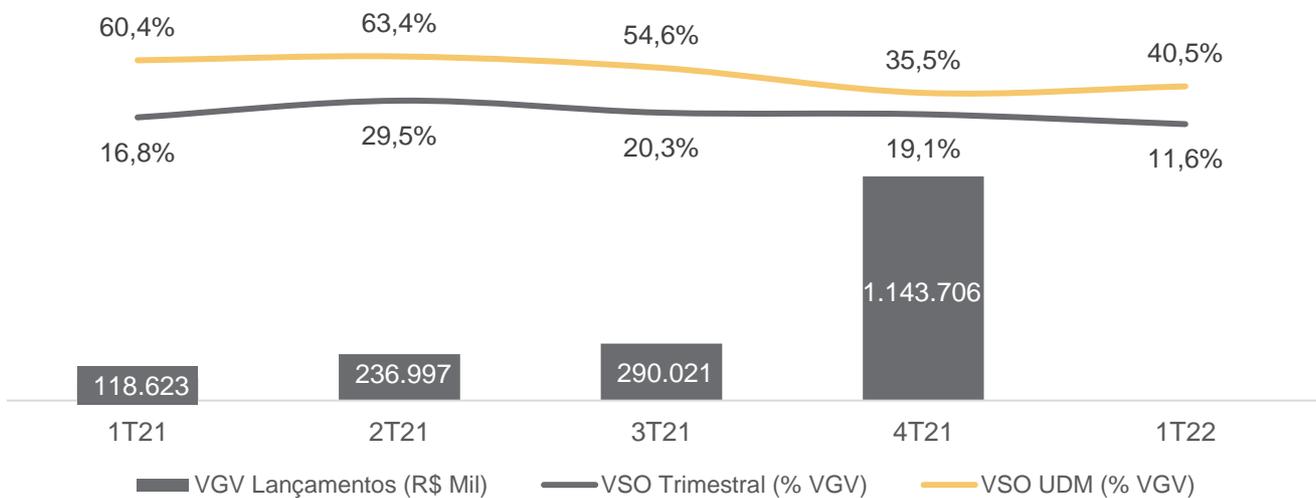
A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no trimestre, por 78% das vendas do período. Os 22% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

## I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta nos últimos 12 meses apresentou um incremento de 5 p.p. em relação ao 4T21, atingindo 40,5%, nível bastante alto e dentre os melhores do setor. A VSO do 1T22 foi de 11,6%, redução de 5,2 p.p em comparação ao mesmo período de 2021 e 7,6 p.p. em comparação ao trimestre anterior, ambas foram consequência da ausência de lançamentos no trimestre, além do incremento de estoque em função do R\$1,1 bilhão em VGV lançado no último trimestre de 2021, sendo boa parte no mês de dezembro.

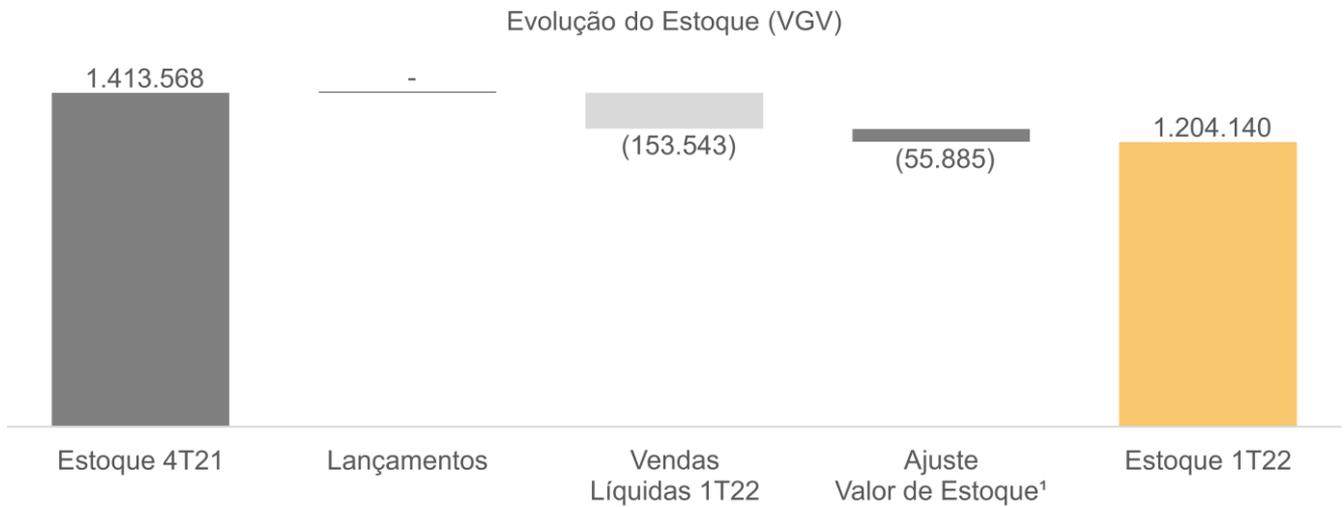


No gráfico abaixo, é possível observar a evolução das VSO da Companhia.



## I Estoque

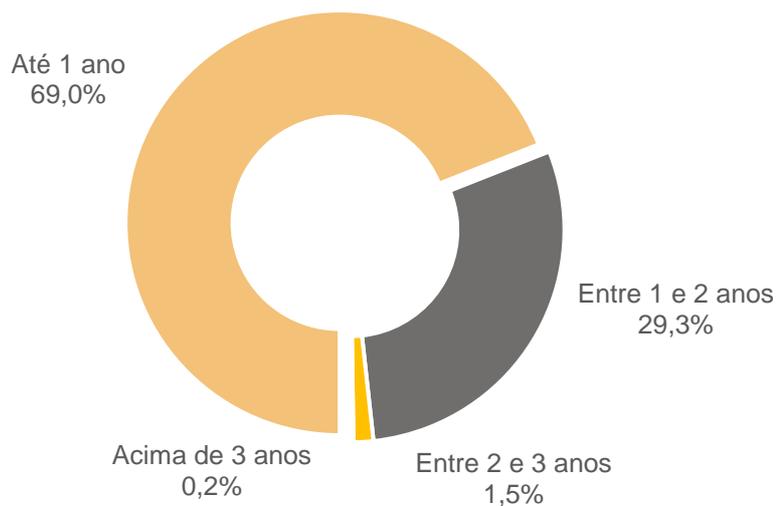
A Companhia concluiu o 1T22 com 1.676 unidades em estoque, totalizando R\$1,2 bilhão em VGV, em comparação com 1.881 unidades e R\$1,4 bilhão no 4T21. A Mitre obteve ótima performance de vendas no trimestre, mantendo o estoque em patamares saudáveis, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade de vendas e margem.



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

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Do estoque atual, 69,0% é proveniente de produtos lançados nos últimos 12 meses e menos de 1,0% é de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e baixo estoque pronto. Para 2022 são previstas entregas de 5 empreendimentos, que estão 98,3% vendidos.

Estoque por Safra de Lançamento



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

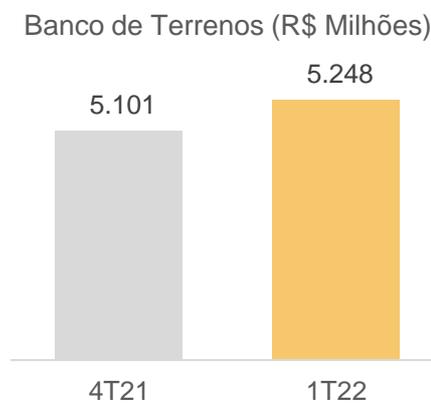
Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	234	63,6%	353.942	50,8%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	159	39,1%	156.558	50,5%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	212	26,1%	264.605	15,2%
Raízes Vila Mascote	Lançamento	Raízes	out/21	305	212	30,5%	179.935	29,2%
Haus Mitre Jardins	Lançamento	Haus	out/21	51	22	56,9%	188.666	54,5%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	80	32,8%	102.217	31,3%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	93	57,1%	187.805	36,9%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	71	70,0%	87.136	69,9%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	73	59,0%	149.862	77,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	105	33,5%	118.623	33,9%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	69	56,6%	109.508	56,1%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	66	70,9%	101.905	74,9%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	64	68,5%	70.862	65,6%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	87,6%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	34	87,9%	122.139	88,4%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	42	82,1%	180.390	76,2%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	5	96,8%	34.109	96,9%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	83	67,6%	119.717	70,3%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	4	98,1%	95.577	93,4%
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	7	97,4%	108.480	97,1%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,1%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	12	96,2%	98.430	96,6%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
<b>Total</b>				<b>5.966</b>	<b>1.676</b>	<b>71,9%</b>	<b>3.518.895</b>	<b>64,6%</b>

## I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 1T22 com um banco de terrenos de R\$5,2 bilhões em VGV potencial, sendo todos os terrenos 100% localizados na cidade de São Paulo, em regiões já consolidadas, com ótima infraestrutura urbana e próximos aos principais eixos de transporte da cidade.

No trimestre, as aquisições totalizaram R\$147,5 milhões em VGV potencial e, conseqüentemente, um acréscimo do mesmo valor no banco de terrenos, já que não houve lançamento.

A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante a sustentabilidade do negócio para os próximos três anos, o que permite à Companhia ser bastante seletiva na aquisição de novos terrenos para compor seu *landbank*.



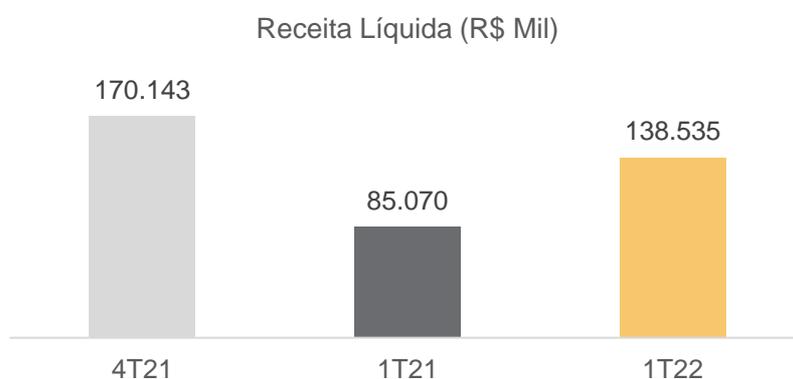
## DESEMPENHO FINANCEIRO

### I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>138.535</b>	<b>85.070</b>	<b>62,8%</b>	<b>170.143</b>	<b>-18,6%</b>
Custo dos Imóveis vendidos	(91.336)	(57.676)	58,4%	(115.430)	-20,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>47.199</b>	<b>27.394</b>	<b>72,3%</b>	<b>54.713</b>	<b>-13,7%</b>
Despesas Administrativas	(22.023)	(17.107)	28,7%	(23.609)	-6,7%
Despesas Comerciais	(13.193)	(10.997)	<b>20,0%</b>	(22.974)	<b>-42,6%</b>
Outras Despesas e Receitas Operacionais	2.251	(900)	-350,1%	748	200,9%
Equivalência Patrimonial	1	-	-	234	<b>-99,6%</b>
<b>Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>14.235</b>	<b>(1.610)</b>	<b>-984,2%</b>	<b>9.112</b>	<b>56,2%</b>
Despesas Financeiras	(10.196)	(12.811)	-20,4%	633	-1710,7%
Receitas Financeiras	7.285	4.320	68,6%	6.414	13,6%
<b>Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS</b>	<b>11.324</b>	<b>(10.101)</b>	<b>-212,1%</b>	<b>16.159</b>	<b>-29,9%</b>
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(3.167)	(1.588)	99,4%	(3.649)	-13,2%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>8.157</b>	<b>(11.689)</b>	<b>-169,8%</b>	<b>12.510</b>	<b>-34,8%</b>
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.151)	(11.647)	-21,4%	1.025	-992,5%
<b>Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS</b>	<b>17.308</b>	<b>(42)</b>	<b>-41309,5%</b>	<b>11.485</b>	<b>50,7%</b>

### I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 1T22, totalizou R\$138,5 milhões, crescimento de 62,8% quando comparada aos R\$85,1 milhões registrados no mesmo período de 2021. Esse aumento, ano contra ano, é decorrente do bom desempenho de vendas do estoque e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), determina o reconhecimento da receita das unidades vendidas de forma proporcional e de acordo com a evolução do custo incorrido de cada projeto. Já quando comparada ao 4T21, houve redução de 18,6%, decorrente da ausência de lançamentos no 1T22 e o alto volume lançado no 4T21, cujas obras começarão durante o ano de 2022.



## I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Operacional Líquida	138.535	85.070	62,8%	170.143	-18,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação <sup>1</sup>	138.535	80.615	71,8%	170.143	-18,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>47.199</b>	<b>27.394</b>	<b>72,3%</b>	<b>54.713</b>	<b>-13,7%</b>
Margem Bruta	34,1%	32,2%	1,9 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
<b>Lucro Bruto de Incorporação<sup>1</sup></b>	<b>47.199</b>	<b>27.394</b>	<b>72,3%</b>	<b>54.713</b>	<b>-13,7%</b>
Margem Bruta de Incorporação <sup>1</sup>	34,1%	34,0%	0,1 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.587	869	197,7%	2.622	-1,3%
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>49.786</b>	<b>28.263</b>	<b>76,2%</b>	<b>57.335</b>	<b>-13,2%</b>
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup>	35,9%	33,2%	2,7 p.p.	33,7%	2,2 p.p.
<b>Lucro Bruto Ajustado de Incorporação<sup>12</sup></b>	<b>49.786</b>	<b>28.263</b>	<b>76,2%</b>	<b>57.335</b>	<b>-13,2%</b>
Margem Bruta Ajustada de Incorporação <sup>12</sup>	35,9%	35,1%	0,9 p.p.	33,7%	2,2 p.p.

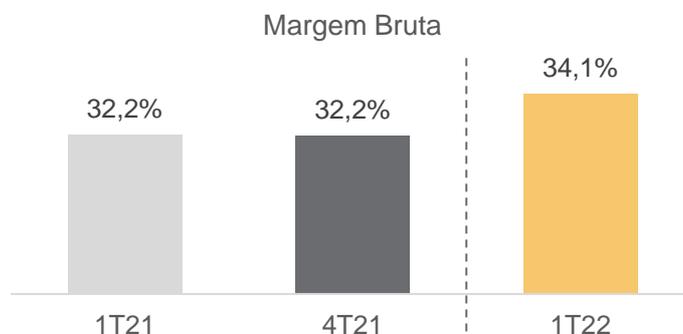
<sup>1</sup>A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo,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

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

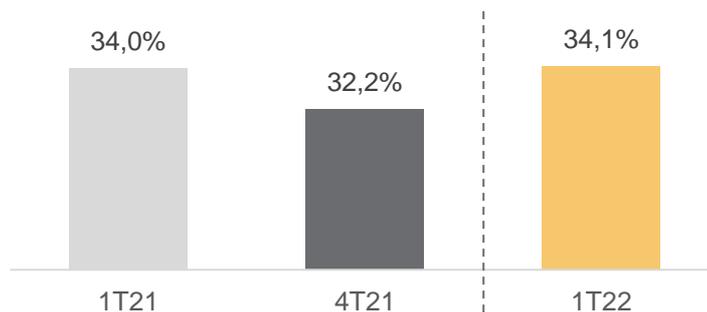
O lucro bruto foi de R\$47,2 milhões no 1T22, comparado a R\$27,4 milhões no mesmo período de 2021, aumento de 72,3% na comparação ano contra ano, esse aumento aconteceu dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$2,7 bilhões de VGV nos últimos dois anos e a maioria de suas respectivas obras evoluíram significativamente nos últimos meses e pelo bom desempenho de vendas dos estoques disponíveis.

No trimestre, a margem bruta e a margem bruta de incorporação foram de 34,1% e a margem bruta ajustada, isto é, excluindo o efeito dos encargos financeiros dos financiamentos das obras, foi de 35,9%.

Na comparação ano a ano, houve ganho de 1,9 p.p. na margem bruta e de 2,7 p.p. na margem bruta ajustada quando comparadas a 2021 e aumento de 0,1 p.p. na margem bruta de incorporação. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras ao longo do ano de 2021, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre, conforme abaixo:



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



## I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas Comerciais	(13.193)	(10.997)	20,0%	(22.974)	-42,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	-	118.623	-	1.143.706	-
<b>% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado</b>	<b>N/A</b>	<b>9,3%</b>	<b>-</b>	<b>2,0%</b>	<b>-</b>

As Despesas Comerciais totalizaram R\$13,2 milhões no 1T22, comparadas a R\$11,0 milhões no 1T21. O aumento das despesas em 20,0% é decorrente da preparação e construção dos stands dos lançamentos a serem realizados no segundo trimestre e a um saldo remanescente dos produtos lançados no 4T21, especialmente os projetos lançados em dezembro. As despesas comerciais se mantêm em um patamar bastante saudável, em linha com o orçamento da Companhia e que reflete o compromisso da Mitre de se manter entre as empresas mais eficientes do setor.

## I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(22.023)	(17.107)	28,7%	(23.609)	-6,7%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	-	118.623	-	1.143.706	-
<b>% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado</b>	<b>N/A</b>	<b>14,4%</b>	<b>-</b>	<b>2,1%</b>	<b>-</b>

No 1T22, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$22,0 milhões em comparação a R\$17,1 milhões no mesmo período de 2021. O crescimento ano a ano foi decorrência do forte aumento do volume de lançamentos realizados ao longo de 2021 e o valor ficou dentro do orçamento previsto pela Companhia. Ressaltamos que terminamos o ano de 2021 entre as empresas mais eficientes do setor, o que demonstra a cultura da Mitre de eficiência em todas as etapas do negócio e com foco no controle das despesas.

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

## I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>8.157</b>	<b>(11.689)</b>	<b>N/A</b>	<b>12.510</b>	<b>-34,8%</b>
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.167	1.588	99,4%	3.649	-13,2%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	2.911	8.491	-65,7%	(7.047)	141,3%
(+) Depreciação e Amortização	1.715	1.076	59,4%	1.181	45,3%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>15.950</b>	<b>(534)</b>	<b>N/A</b>	<b>10.293</b>	<b>55,0%</b>
Margem EBITDA <sup>1</sup>	11,5%	-0,6%	12,1 p.p.	6,0%	5,5 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.587	869	197,7%	2.622	-1,3%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>18.537</b>	<b>335</b>	<b>5433,6%</b>	<b>12.915</b>	<b>43,5%</b>
Margem EBITDA Ajustada <sup>2</sup>	13,4%	0,4%	13,0 p.p.	7,6%	5,8 p.p.

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

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

O EBITDA da Companhia foi de R\$16,0 milhões no 1T22, comparado a R\$0,5 milhão negativo no 1T21 e R\$10,3 milhões no 4T21. A margem EBITDA foi de 11,5% no trimestre, aumento de 12,1 p.p. em relação ao mesmo período de 2021. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$18,5 milhões, com margem de 13,4% no trimestre.

## I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Despesas Financeiras	(10.196)	(12.811)	-20,4%	633	-1710,7%
Receitas Financeiras	7.285	4.320	68,6%	6.414	13,6%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(2.911)</b>	<b>(8.491)</b>	<b>-65,7%</b>	<b>7.047</b>	<b>-141,3%</b>

No 1T22, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$2,9 milhões versus negativo em R\$8,5 milhões no 1T21. O Resultado Financeiro foi negativamente impactado pela marcação a mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia, ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo integral das ações envolvidas na operação.

## I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>8.157</b>	<b>(11.689)</b>	<b>N/A</b>	<b>12.510</b>	<b>-34,8%</b>
Margem Líquida	5,9%	-13,7%	19,6 p.p.	7,4%	-1,5 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.151)	(11.647)	-21,4%	1.025	-992,5%
<b>Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS</b>	<b>17.308</b>	<b>(42)</b>	<b>N/A</b>	<b>11.485</b>	<b>50,7%</b>
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	12,5%	0,0%	12,5 p.p.	6,8%	5,7 p.p.

No 1T22, a Companhia obteve Lucro Líquido Recorrente de R\$17,3 milhões, o que representa um aumento de 50,7% comparado ao trimestre anterior. O Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$9,2 milhões no trimestre. O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$8,2 milhões, comparado a prejuízo de R\$11,7 milhões no mesmo período de 2021.

## I Return on Average Equity (ROAE)

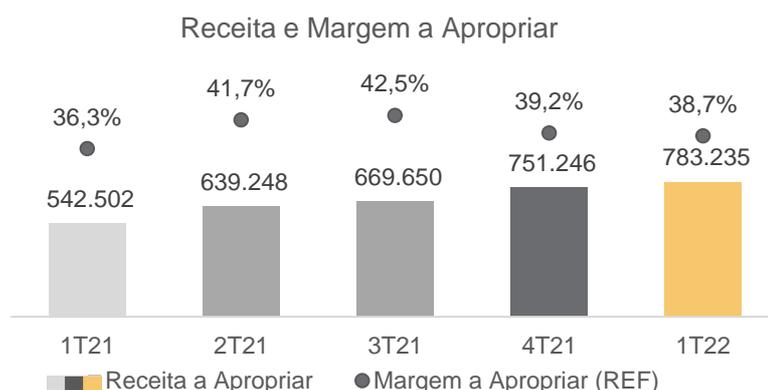
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 4,7%, aumento de 2,0 p.p. em comparação ao trimestre anterior. O indicador ainda é distorcido negativamente pelo aumento do Patrimônio Líquido, decorrente da entrada dos recursos do IPO da Companhia, e em virtude do método de contabilização de receita, no qual boa parte do alto volume de vendas já realizadas só poderá ser reconhecida conforme a evolução de custo incorrido na execução dos empreendimentos. Além disso, o resultado também foi afetado pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS).

Em R\$ Mil e %	1T22	4T21	Var. %
Patrimônio Líquido	993.757	994.933	-0,1%
Lucro Líquido Trimestral	8.157	12.510	-34,8%
<b>Return On Average Equity Trimestral (ROAE)<sup>1</sup></b>	<b>0,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	47.230	27.384	72,5%
<b>Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)<sup>1</sup></b>	<b>4,7%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,0 p.p.</b>

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

## I Resultados a Apropriar

Ao final do trimestre, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$783,2 milhões, comparadas a R\$751,2 milhões ao final de 2021, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$473,9 milhões, comparado a R\$456,5 milhões no trimestre anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 38,7%, excluindo os custos financeiros, versus 39,2% ao final de 2021. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$303,1 milhões no ano, em comparação com R\$294,8 milhões no trimestre passado.

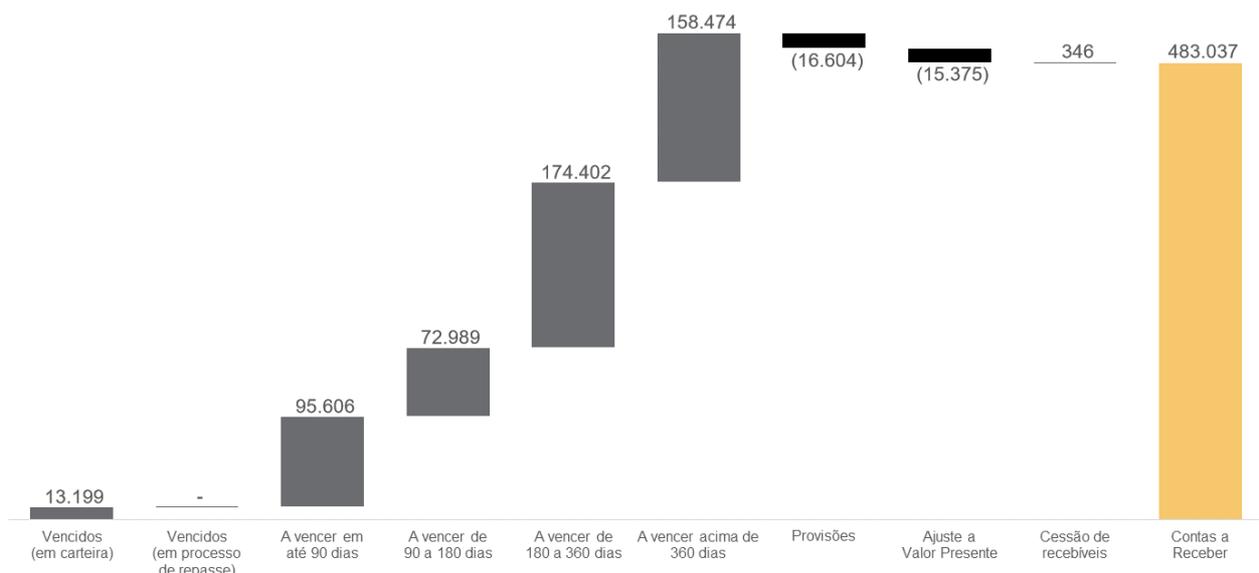


A margem REF (margem a apropriar) de 38,7%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com as revisões dos orçamentos de obras realizadas ao longo do ano, de modo a refletir os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta Ajustada realizada de 35,9%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto a ajustada quanto a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes em cada região e, muitas vezes, negociados com prêmio em relação ao preço médio praticado pelo mercado. Além disso, a venda média de 71,9% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

## I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 1T22 era de R\$483,0 milhões, aumento de 6,2% comparado ao saldo ao final do 4T21 que era de R\$455,0 milhões, devido essencialmente às vendas dos estoques existentes. Importante destacar que, apesar dos recentes aumentos das taxas de juros, a Companhia possui uma carteira de recebíveis de altíssima qualidade, com 41,2% de LTV (*“loan to value”*) médio, ou seja, 58,8% do valor dos apartamentos é pago durante a fase de obras, restando 41,2% do valor a ser quitado ou financiado pelos clientes após a entrega das chaves. A inadimplência representou apenas 0,04% da carteira e o distrato 1,5% no trimestre, ambos em níveis extremamente baixos e que refletem nossa rígida análise de crédito e administração de recebíveis. Todos esses fatores nos asseguram maior assertividade na gestão da carteira e principalmente no momento do repasse. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



## I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	1T22	4T21	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	88.570	89.954	-1,5%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	44.992	16.574	171,5%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>133.562</b>	<b>106.528</b>	<b>25,4%</b>
(-) Caixa e Equivalentes	173.107	115.525	49,8%
(-) Aplicações Financeiras	-	109.631	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	53.568	53.568	0,0%
<b>Dívida Líquida<sup>1</sup></b>	<b>(93.113)</b>	<b>(172.196)</b>	<b>-45,9%</b>

Em R\$ Mil	1T22	4T21	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>133.562</b>	<b>106.528</b>	<b>25,4%</b>
(-) Financiamento à Produção	133.562	106.528	25,4%
<b>Dívida Corporativa<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Patrimônio Líquido	993.757	994.933	-0,1%
<b>Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido<sup>3</sup></b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>

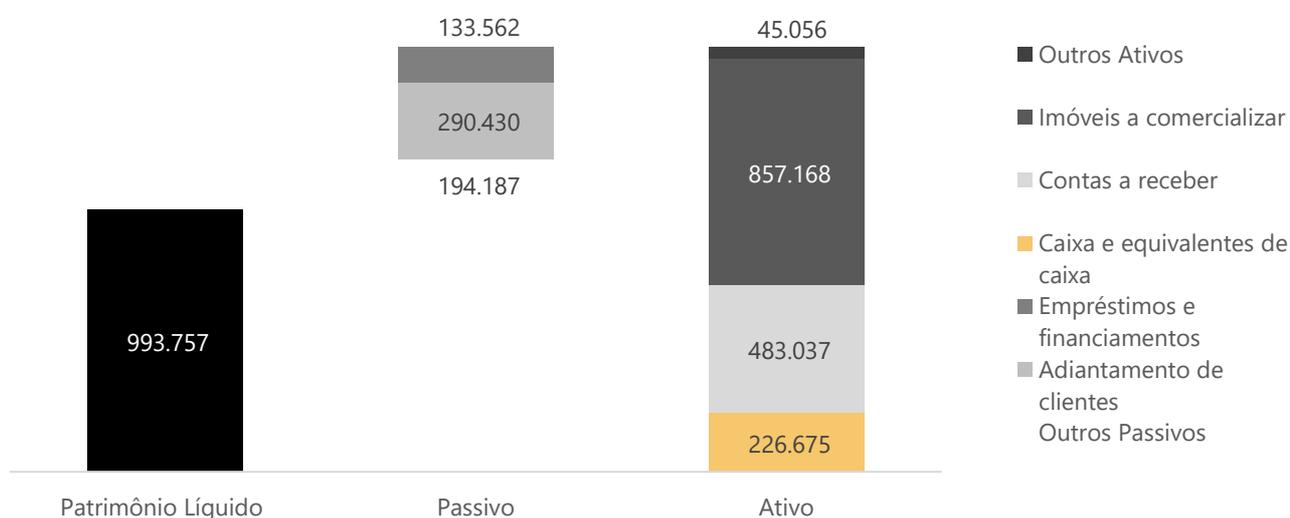
<sup>1</sup>A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, não incluindo os passivos de arrendamento), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$133,6 milhões, correspondendo a um aumento de 25,4% quando comparada aos R\$106,5 milhões ao final de 2021. Tal aumento foi devido aos financiamentos dos empreendimentos em construção, que são liberados conforme evolução física das obras. Do total da dívida bruta, 100% refere-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 406% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$226,7 milhões, redução de R\$52,0 milhões quando comparado ao trimestre anterior. Dado o confortável saldo em caixa da Companhia e seu baixo endividamento, a Mitre encerrou o trimestre com uma posição de caixa líquido de R\$93,1 milhões, evidenciando a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio para gerar alto valor aos seus acionistas.



## ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestral)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 até 31/03/2022	01/01/2021 até 31/03/2021	01/01/2022 até 31/03/2022	01/01/2021 até 31/03/2021
Receita operacional líquida	-	-	<b>138.535</b>	85.070
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	<b>(91.336)</b>	(57.676)
Lucro bruto	-	-	<b>47.199</b>	27.394
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	<b>(18.801)</b>	(15.314)	<b>(22.023)</b>	(17.107)
Despesas comerciais	<b>(1.572)</b>	(266)	<b>(13.193)</b>	(10.997)
Outras despesas e receitas operacionais	<b>2.864</b>	(346)	<b>2.251</b>	(900)
	<b>30.244</b>	13.030	<b>1</b>	-
Equivalência patrimonial	<b>(219)</b>	-	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	<b>12.516</b>	(2.896)	<b>(32.964)</b>	(29.004)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	<b>12.516</b>	(2.896)	<b>14.235</b>	(1.610)
Receitas financeiras	<b>4.190</b>	3.499	<b>7.285</b>	4.320
Despesas financeiras	<b>(9.300)</b>	(12.547)	<b>(10.196)</b>	(12.811)
Resultado financeiro	<b>(5.110)</b>	(9.048)	<b>(2.911)</b>	(8.491)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>7.406</b>	(11.944)	<b>11.324</b>	(10.101)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	<b>(3.167)</b>	(1.588)
Resultado líquido do exercício	<b>7.406</b>	(11.944)	<b>8.157</b>	(11.689)
Resultado atribuído aos controladores	<b>7.406</b>	(11.944)	<b>7.406</b>	(11.944)
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	<b>751</b>	255

## ANEXO II - Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>95.751</b>	50.349	<b>173.107</b>	115.525
Caixa restrito	<b>30.040</b>	28.094	<b>30.040</b>	28.094
Aplicações financeiras	-	109.631	-	109.631
Contas a receber	-	-	<b>340.420</b>	300.688
Imóveis a comercializar	-	-	<b>727.764</b>	639.186
Conta corrente de consórcio	-	-	-	2.244
Tributos a recuperar	<b>7.488</b>	7.170	<b>9.107</b>	8.699
Adiantamentos	<b>75</b>	206	<b>1.479</b>	920
Outros ativos	<b>2.850</b>	6.514	<b>8.516</b>	9.907
Total do ativo circulante	<b>136.204</b>	201.964	<b>1.290.433</b>	1.214.894
Não circulante				
Caixa restrito	<b>23.528</b>	25.474	<b>23.528</b>	25.474
Contas a receber	-	-	<b>142.617</b>	154.333
Imóveis a comercializar	-	-	<b>129.404</b>	164.225
Partes relacionadas	<b>577.144</b>	544.984	-	-
Conta corrente de consórcio	-	-	-	1.704
Outros ativos	-	-	-	-
Investimentos	<b>294.600</b>	255.544	<b>3.134</b>	3.170
Imobilizado	<b>11.512</b>	10.437	<b>14.551</b>	14.020
Intangível	<b>7.879</b>	6.860	<b>8.269</b>	7.270
Total do ativo não circulante	<b>914.663</b>	843.299	<b>321.503</b>	370.196
Total do ativo	<b>1.050.867</b>	1.045.263	<b>1.611.936</b>	1.585.090

## ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	-	<b>88.570</b>	89.954
Fornecedores	<b>1.799</b>	2.432	<b>29.287</b>	35.284
Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>8.465</b>	7.852	<b>16.804</b>	13.920
Partes Relacionadas	<b>12.157</b>	9.943	-	-
Provisão para perdas em investimentos	<b>15.813</b>	14.073	-	-
Adiantamento de clientes	-	-	<b>176.693</b>	145.707
Provisão de impostos diferidos	-	-	<b>11.756</b>	12.015
Provisão de distrato	-	-	<b>2.031</b>	-
Provisão de garantia de obra	-	-	<b>1.198</b>	1.231
Contas correntes - Parceiros	-	-	<b>29.619</b>	31.529
Outros Passivos	<b>4.842</b>	502	<b>7.442</b>	19.209
Arrendamento Mercantil	<b>705</b>	1.033	<b>1.494</b>	1.942
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	<b>6.821</b>	9.309
Outros Débitos com Terceiros - SCP	<b>7.607</b>	7.273	<b>11.458</b>	11.444
Dividendos a pagar	-	-	-	-
Total do passivo circulante	<b>51.388</b>	43.108	<b>383.173</b>	371.544
<b>Não circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	-	<b>44.992</b>	16.574
Provisão de garantia de obra	-	-	<b>3.535</b>	3.095
Adiantamento de Clientes	-	-	<b>113.737</b>	124.224
Provisão de impostos diferidos	-	-	<b>3.825</b>	3.009
Provisão para demandas Judiciais	<b>8.156</b>	8.012	<b>8.938</b>	8.666
Contas correntes - Parceiros	-	-	<b>20.231</b>	21.418
Outros Débitos com Terceiros - SCP	<b>4.277</b>	5.096	<b>17.625</b>	18.445
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	<b>19.475</b>	20.328
Arrendamento Mercantil	<b>1.163</b>	1.237	<b>2.648</b>	2.854
Outros Passivos	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	<b>13.596</b>	14.345	<b>235.006</b>	218.613
<b>Patrimônio líquido</b>				
Capital social	<b>959.493</b>	959.493	<b>959.493</b>	959.493
Reserva de capital	<b>4.741</b>	12.426	<b>4.741</b>	12.426
Reserva de Lucros	<b>5.230</b>	15.891	<b>5.230</b>	15.891
Stock Option	<b>9.013</b>	-	<b>9.013</b>	-
Lucros (Prejuízo) acumulados	<b>7.406</b>	-	<b>7.406</b>	-
Total do patrimônio líquido	<b>985.883</b>	987.810	<b>985.883</b>	987.810
Participação de não controladores	-	-	<b>7.874</b>	7.123
Total do patrimônio líquido consolidado	<b>985.883</b>	987.810	<b>993.757</b>	994.933
Total do passivo e patrimônio líquido	<b>1.050.867</b>	1.045.263	<b>1.611.936</b>	1.585.090

## ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>7.406</b>	(11.944)	<b>11.324</b>	(10.101)
<b>Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:</b>				
Depreciações e amortizações	<b>1.147</b>	668	<b>1.715</b>	1.076
Equivalência patrimonial	<b>(30.244)</b>	(13.030)	<b>(1)</b>	-
Provisão para garantias de obras	-	-	<b>626</b>	(2.115)
Ajuste a valor presente	-	-	<b>2.593</b>	(548)
Provisão para perda de crédito	-	-	<b>30</b>	(17)
Provisão para distratos	-	-	<b>1.357</b>	258
Provisão de impostos diferidos	-	-	<b>361</b>	(210)
Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	<b>(2.220)</b>	(2.223)	<b>(2.220)</b>	(2.223)
Provisão para demandas judiciais	<b>144</b>	28	<b>275</b>	9
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	61	<b>485</b>	213
Juros Incorridos Sobre Arrendamento Mercantil	-	21	-	44
Amortização dos custos de captação de empréstimos	-	-	-	-
Operação swap	<b>9.151</b>	12.312	<b>9.151</b>	12.312
Outros resultados em investimentos	<b>(3.059)</b>	269	<b>(3.059)</b>	354
Plano de remuneração dos administradores	-	-	-	-
Encargos capitalizados apropriados ao resultado	-	17	<b>2.587</b>	869
Resultados das SCPs	-	-	<b>452</b>	509
Encargos financeiros de IFRS	<b>20</b>	-	<b>44</b>	-
SOP	<b>1.328</b>	908	<b>1.328</b>	908
Provisão PLR	-	-	-	-
Ganho não realizado	-	-	-	-
Amortização de mais-valia	<b>219</b>	-	<b>219</b>	-
Total dos ajustes para conciliar o resultado	<b>(16.108)</b>	(12.913)	<b>27.267</b>	1.338
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	<b>(34.409)</b>	(2.045)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	<b>(16.305)</b>	(77.424)
(Aumento) redução em tributos a recuperar	<b>(318)</b>	(314)	<b>(408)</b>	(368)
(Aumento) redução em adiantamentos	<b>131</b>	54	<b>(422)</b>	-
(Aumento) redução em Outros ativos	<b>(977)</b>	5.615	<b>(3.249)</b>	(7.181)
Aumento (redução) em Fornecedores	<b>(634)</b>	(327)	<b>(6.027)</b>	2.525
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>613</b>	802	<b>2.756</b>	1.699
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-	-	<b>(3.022)</b>	21.940
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-	-	<b>(3.304)</b>	(3.868)
Aumento (redução) em Outros passivos	<b>(170)</b>	(6.980)	<b>(20.727)</b>	9.413
Pagamento de garantia	-	-	<b>(208)</b>	(155)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	<b>(3)</b>	(42)
Juros pagos sobre empréstimos	-	(367)	<b>(2.604)</b>	(1.137)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	<b>(2.768)</b>	(2.028)
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>(17.463)</b>	(14.430)	<b>(63.433)</b>	(57.333)

### Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-	125	-	125
Aplicação Financeira	<b>(840)</b>	(26.450)	<b>(840)</b>	(26.450)
Integralização de capital nos investimentos	<b>(10.498)</b>	-	-	-
Aquisição de investimentos	<b>(1.633)</b>	-	-	-
Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	<b>(3.242)</b>	(1.907)	<b>(3.245)</b>	(3.434)
Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	-	-	-	-
Dividendos recebidos de investidas	<b>8.351</b>	7.031	-	-
Caixa líquido na aquisição de Investimento	-	-	<b>(1.457)</b>	-
Resgate de aplicação financeira	<b>112.691</b>	105.028	<b>112.691</b>	105.028
Venda de investimento	-	-	-	-
Aumento (Redução) de capital de não controladores	-	-	-	-
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>104.829</b>	83.827	<b>107.149</b>	75.269

### Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	-	(1.924)	<b>(19.910)</b>	(15.927)
Aumento do capital Social, líquidos dos gastos com emissão de ações	-	-	-	-
Ingressos de empréstimos	-	-	<b>46.600</b>	10.543
Dividendos pagos aos não controladores	<b>(10.661)</b>	-	<b>(10.661)</b>	(84)
Partes relacionadas	<b>(29.946)</b>	(48.650)	-	-
Repasse para terceiros (SCPs)	<b>(937)</b>	(1.462)	<b>(1.502)</b>	(1.548)
Outros Débitos com terceiros (SCPs)	-	-	-	-
Dividendos recebidos	-	-	<b>37</b>	-
Amortização de Arrendamento mercantil	<b>(420)</b>	(250)	<b>(698)</b>	(513)
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(41.964)</b>	(52.286)	<b>13.866</b>	(7.529)
<b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>45.402</b>	17.111	<b>57.582</b>	10.407
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<b>50.349</b>	99.831	<b>115.525</b>	194.304
No final do exercício	<b>95.751</b>	116.942	<b>173.107</b>	204.711

## Sobre a Mitre

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

Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais drivers de rentabilidade e riscos do negócio, e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece quatro linhas de produtos distintas: (i) Origem, linha de entrada da Mitre, que busca atender o público de média renda; (ii) Raízes, focada no público de média renda que busca apartamentos ligeiramente maiores; (iii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta e alta renda e (iv) Mitre Luxury Collection, focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo. Ambas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.

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



### Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali  
Thais Alonso  
Caio Perri Lima  
Stefano Sé Stampacchio

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

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

## MTRE

B3 LISTED NM

<b>IMOB</b>	<b>ITAG</b>
<b>ICON</b>	<b>IGC</b>
<b>SMLL</b>	<b>IGCT</b>
<b>IBRA</b>	<b>IGC-NM</b>

## DISCLAIMER

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

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

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