



RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 2T22

DESTAQUES

-  **Margem Bruta Ajustada de 33,3%** ao final do 1º semestre de 2022
-  **Lançamento de R\$241,3 milhões** no segundo trimestre de 2022 nos projetos Origem Penha e Raízes Alto Freguesia do Ó, **que já estão 30,4% vendidos.**
-  **Vendas líquidas de R\$342,9 milhões no primeiro semestre de 2022**, 26,4% superior ao mesmo período de 2021.
-  **Índice de Vendas sobre Oferta nos Últimos 12 meses (VSO UDM) de 39,7%**, versus 40,5% no trimestre anterior.
-  **Projetos com previsão de entrega para 2022 estão 98% vendidos**, na média.
-  **Venda média em todos os produtos de 72,3%.**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro

Thais Alonso
Diretora de Relações com Investidores

Caio Perri Lima

Pedro Alvarenga Rangel

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

São Paulo, 11 de agosto 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 segundo trimestre de 2022 (2T22). 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	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	565	415	36,1%	-	-	565	573	-1,4%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	241.256	236.997	1,8%	-	-	241.256	355.620	-32,2%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	14,0%	29,5%	-15,6 p.p.	11,6%	2,4 p.p.	N/A	N/A	-
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	39,7%	63,4%	-23,7 p.p.	40,5%	-0,8 p.p.	39,7%	63,4%	-23,7 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	360	318	13,4%	205	75,6%	565	486	16,4%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	189.383	188.365	0,5%	153.543	23,3%	342.926	271.205	26,4%
Entregas (Unidades)	-	-	-	-	-	-	169	-
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	1.881	830	126,6%	1.676	12,2%	1.881	830	126,6%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	1.227.214	481.505	154,9%	1.204.140	1,9%	1.227.214	481.505	154,9%

Destaques Financeiros	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	185.239	164.663	12,5%	138.535	33,7%	323.774	249.733	29,6%
Receita Líquida de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	185.239	162.437	14,0%	138.535	33,7%	323.774	243.052	33,2%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	54.133	57.091	-5,2%	47.199	14,7%	101.332	84.485	19,9%
Margem Bruta (%)	29,2%	34,7%	-5,4 p.p.	34,1%	-4,8 p.p.	31,3%	33,8%	-2,5 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	54.133	57.091	-5,2%	47.199	14,7%	101.332	84.485	19,9%
Margem Bruta de Incorporação ¹ (%)	29,2%	35,1%	-5,9 p.p.	34,1%	-4,8 p.p.	31,3%	34,8%	-3,5 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (R\$ Mil)	58.036	58.510	-0,8%	49.786	16,6%	107.822	86.773	24,3%
Margem Bruta Ajustada (%)	31,3%	35,5%	-4,2 p.p.	35,9%	-4,6 p.p.	33,3%	34,7%	-1,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação ¹² (R\$ Mil)	58.036	58.510	-0,8%	49.786	16,6%	107.822	86.773	24,3%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹² (%)	31,3%	36,0%	-4,7 p.p.	35,9%	-4,6 p.p.	33,3%	35,7%	-2,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	5.619	21.215	-73,5%	8.157	-31,1%	13.776	9.526	44,6%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	15.473	22.590	-31,5%	17.308	-10,6%	32.781	22.548	45,4%
EBITDA (R\$ Mil)	11.988	21.551	-44,4%	15.950	-24,8%	27.938	21.017	32,9%
Margem EBITDA (%)	6,5%	13,1%	-6,6 p.p.	11,5%	-5,0 p.p.	8,6%	8,4%	0,2 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ Mil)	15.891	22.970	-30,8%	18.537	-14,3%	34.428	23.305	47,7%
Margem EBITDA Ajustada ¹² (%)	8,6%	13,9%	-5,4 p.p.	13,4%	-4,8 p.p.	10,6%	9,3%	1,3 p.p.

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

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

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

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	6
❁ I Lançamentos.....	6
❁ I Próximos Lançamentos	7
❁ I Vendas	8
❁ I Vendas Sobre Oferta (VSO).....	9
❁ I Estoques	10
❁ I Banco de Terrenos	12
DESEMPENHO FINANCEIRO	13
❁ I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty	13
❁ I Receita Operacional Líquida	13
❁ I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	14
❁ I Despesas Comerciais	15
❁ I Despesas Gerais e Administrativas	15
❁ I EBITDA e EBITDA Ajustado	16
❁ I Resultado Financeiro Líquido	16
❁ I Lucro Líquido.....	16
❁ I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE).....	17
❁ I Resultados a Apropriar	17
❁ I Recebíveis.....	18
❁ I Caixa e Endividamento.....	19
❁ I Sustentabilidade	20
ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre).....	21
ANEXO II – Demonstração dos Resultados (Semestre).....	22
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo).....	23
ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)	24
ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa	25

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os bons números do segundo trimestre de 2022 corroboram nossa visão construtiva quanto aos produtos da Mitre e o mercado imobiliário de São Paulo. Vendemos R\$189,4 milhões no trimestre, líquido de comissões e distratos, recorde para um segundo trimestre da Companhia, totalizando R\$342,9 no acumulado do 1º semestre do ano, também um recorde de 1º semestre em nossa história. Acreditamos que o mercado imobiliário de São Paulo é muito resiliente e, mesmo em cenário pouco trivial, a demanda por bons produtos continuará aquecida, que é o caso dos produtos Mitre.

Lançamos dois projetos no trimestre, o Origem Penha, primeiro projeto da linha Origem, e o Raízes Alto Freguesia do Ó, totalizando R\$241,3 milhões. Ambos atingiram excelente velocidade de vendas, de 30,4%, na média, mesmo tendo seus lançamentos concentrados no último mês do trimestre. As vendas líquidas cresceram 0,5% e 26,4% no trimestre e no acumulado do 1º semestre, respectivamente, resultando em uma VSO nos Últimos Doze Meses de 39,7%, suavemente abaixo do trimestre anterior, de 40,5%.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis, representando 1,9% da carteira, assim como a inadimplência, que ficou em 0,05% da carteira total, consequência da nossa criteriosa análise de crédito, que é feita pelo próprio time da Mitre, e do LTV (*loan-to-value*) de 40,5% da nossa carteira, que minimiza o risco de distratos e potencializa a capacidade de financiamento dos nossos clientes.

Nossos projetos em desenvolvimento ou com estoque disponível já estão 72,3% vendidos e, se considerarmos os projetos que possuem entrega prevista para 2022, este número salta para 97,9%, reforçando a assertividade da nossa estratégia de desenvolver os melhores produtos de cada região em que atuamos e resultando em maior velocidade de vendas, mesmo em momentos mais desafiadores. Os projetos lançados há menos de um ano representam 68,2% do total do nosso estoque, de 1.881 unidades, ou R\$1,2 bilhão, e os projetos lançados entre um e dois anos, 29,9%, indicando que nosso estoque permanece muito líquido e recente, reforçando nossa estratégia de manter o estoque de produtos entregues no menor nível possível.

Os indicadores financeiros vieram impulsionados pela receita operacional de R\$185,2 milhões no trimestre, crescimento de 12,5% em comparação com o mesmo período do ano anterior. O lucro bruto foi de R\$54,1 milhões e o lucro bruto ajustado de R\$58,0 milhões, resultando em uma margem bruta ajustada de 31,3% no 2T22 e de 33,3% no 1S22. Apesar de apresentarmos uma margem inferior aos mesmos períodos do ano anterior, vale ressaltar que adotamos orçamentos mais conservadores para ambos os projetos lançados no 2T22, e, ainda assim, acreditamos estar com a margem em patamares saudáveis, demonstrando a resiliência dos produtos Mitre diante de um cenário ainda desafiador na cadeia de suprimentos. O resultado bruto a apropriar, ou seja, o resultado de unidades já lançadas e vendidas, mas que ainda não foram reconhecidas no resultado, foi de R\$303,0 milhões, com margem a apropriar (REF) de 37,9%.

Encerramos o período com R\$15,5 milhões de lucro líquido recorrente no trimestre e R\$32,8 milhões no acumulado do semestre, resultado 45,4% superior ao primeiro semestre do ano anterior. O *Total Return Equity Swap* (TRS), que, por regra contábil, varia conforme a cotação das ações da Companhia, impactou negativamente o resultado em R\$9,9 milhões no trimestre e R\$19,0 milhões no acumulado do semestre, reflexo da marcação a mercado do preço da ação ao final do período, mesmo sem ainda termos vendido as ações.

No trimestre realizamos nossa estreia no mercado de emissões de dívidas corporativas, com a bem-sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$130,0 milhões, com remuneração de CDI + 2,30% e prazo de cinco anos, operação que entendemos estar alinhada ao ciclo e ao plano de negócio da Mitre. Também divulgamos nossas Metas de Sustentabilidade para o ano, baseadas em nossos compromissos, aos temas materiais para a Companhia e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), as quais detalhamos e apuramos parcialmente seus resultados ao final deste relatório.

Como eventos subsequentes, divulgamos, com muito prazer e felicidade, que ficamos entre as 100 empresas mais inovadoras do Brasil pelo ranking da IT Forum, divulgado em 04 de agosto de 2022, sendo a única representante do setor e parabenizamos nossa Diretora de Novos Negócios, Gabriela Canfora, que recentemente assumiu uma cadeira em nosso Conselho de Administração.

Para o terceiro trimestre de 2022, já possuímos dois projetos aprovados, com VGV aproximado de R\$540,0 milhões, e que devem ser lançados nas próximas semanas, o Haddock 885, projeto exclusivo no coração do Jardins e que coroa a estreia da nossa linha Mitre Exclusive Collection, e o Raízes Reserve, projeto da nossa já consolidada linha Raízes.

Acreditamos que, apesar do cenário ainda desafiador que teremos nos próximos meses, as empresas bem dimensionadas, com *landbank* de qualidade e boa capacidade operacional se destacarão e, neste contexto, a Mitre vem, demonstrando sua capacidade de operar em cenários voláteis, com a manutenção de uma boa VSO, boas margens, gestão eficiente da carteira e 100% das obras entregues no prazo contratual.

Por fim, agradecemos nossos *stakeholders* por mais um trimestre de resultados consistentes e reiteramos foco obstinado em entregar sempre o melhor produto de cada bairro e nossa visão de ser a marca de excelência em morar e viver bem.

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos

No 2T22, a Mitre realizou 2 lançamentos, o Origem Penha, primeiro projeto da linha Origem, e o Raízes Alto Freguesia do Ó, totalizando R\$241,3 milhões de VGV em 565 unidades, um crescimento de 1,8% em comparação ao mesmo período de 2021. Apesar dos projetos terem sido lançados nas últimas semanas do trimestre, ambos atingiram excelente velocidade de vendas no lançamento, de 30,4%, na média.



Origem Penha
 Rua Mapu, 10
 Penha – São Paulo
 VGV: R\$ 121 milhões
 Unidades: 337
 Lançamento: Jun/22
 % VGV Vendido: 35,4%



Raízes Alto Freguesia do Ó
 Rua Brito Peixoto, 173
 Freguesia do Ó – São Paulo
 VGV: R\$ 121 milhões
 Unidades: 228
 Lançamento: Jun/22
 % VGV Vendido: 25,5%

I Próximos Lançamentos

O empreendimento Haddock 885 deverá ser lançado em breve, sendo o primeiro empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssimo padrão da cidade de São Paulo. O projeto está localizado em um dos endereços mais privilegiados da cidade e será composto por 14 exclusivas unidades residenciais de 185m², nas quais os proprietários poderão usufruir de luxuosos *amenities*, bem como de serviços *on demand* para seu máximo conforto e praticidade. O empreendimento também conta com 50 unidades compactas que vão de 26 m² até 39 m² e mais 2 lojas na fachada ativa.

Além disso, o stand de vendas do empreendimento Raízes Reserve, cujo lançamento também está previsto para o 3º trimestre de 2022, já está aberto e recebendo visitas. O projeto, que faz parte da já consagrada linha Raízes, conta com unidades residenciais de 2, 3 e 4 dormitórios, que vão de 67 m² até 119 m², além de unidades *studios* a partir de 24 m². O empreendimento possui 3 torres e está a poucos minutos a pé da estação de metrô mais próxima.



HADDOCK 885

MITRE EXCLUSIVE COLLECTION

Haddock 885

Rua Haddock Lobo, 885

Jardins – São Paulo

Unidades: 66

Previsão de Lançamento: 3º trimestre de 2022




Raízes Reserve

Rua José Zappi, 255

Mooça – São Paulo

Unidades: 541

Previsão de Lançamento: 3º trimestre de 2022

I Vendas

A Mitre atingiu R\$228,7 milhões em vendas brutas no 2T22, excluindo comissões, o que representa um aumento de 27,0% em comparação com os R\$180,1 milhões do trimestre anterior.

Os distratos se mantiveram em níveis saudáveis e representaram apenas 3,8% do total da carteira de recebíveis no 1º semestre do ano, em linha com os 3,4% no mesmo período de 2021.

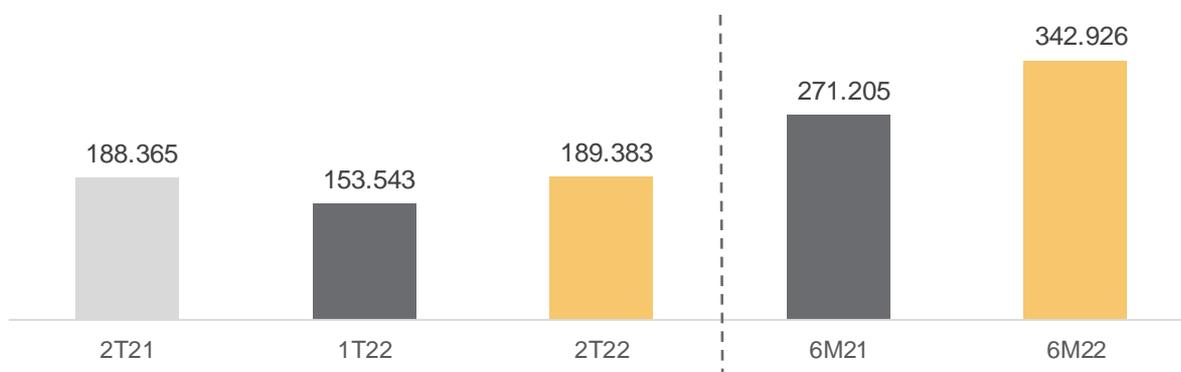
Destaca-se que o LTV (*loan-to-value*) de nossa carteira permanece bastante saudável, em 40,5% na média, mesmo em cenário mais desafiador, o que é um grande diferencial qualitativo quando analisado o fluxo de recebíveis da Companhia, visto que um baixo LTV potencializa a capacidade de obtenção do financiamento imobiliário pelos clientes nos projetos em desenvolvimento.

Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre e o acumulado do semestre.

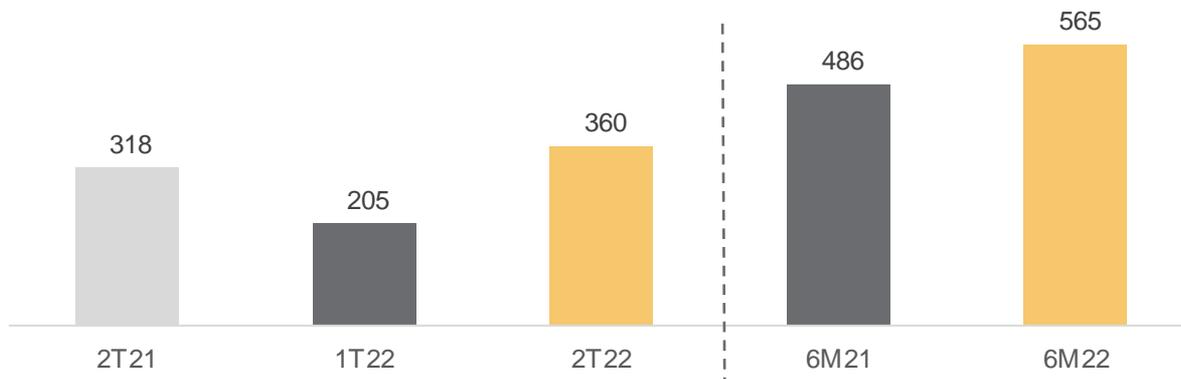
Vendas Brutas (R\$ Mil)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Vendas Brutas	228.661	211.667	8,0%	180.085	27,0%	408.746	322.408	26,8%
Distratos Totais	(39.278)	(23.301)	68,6%	(26.542)	48,0%	(65.820)	(51.203)	28,5%
Vendas Líquidas	189.383	188.365	0,5%	153.543	23,3%	342.926	271.205	26,4%

No 2T22, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$189,4 milhões, aumento de 23,3%, quando comparada aos R\$153,5 milhões do trimestre anterior. Já no 1º semestre de 2022 a Mitre atingiu R\$342,9 milhões, aumento de 26,4% quando comparado ao mesmo período de 2021.

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



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



A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua se mostrando 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.

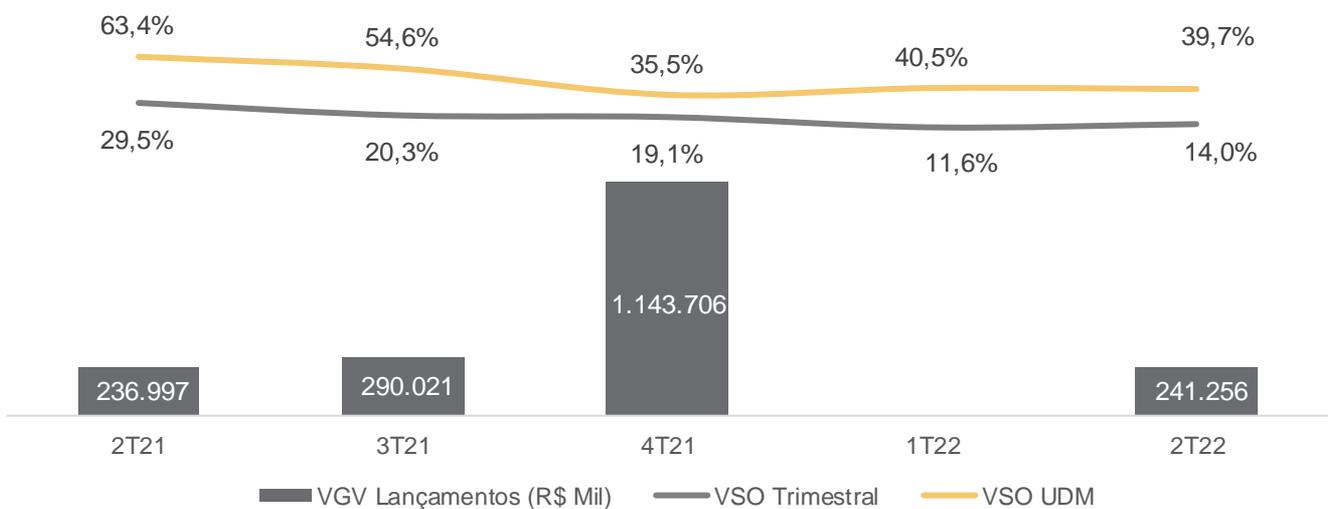
I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O 2T22 encerrou com 72,3% do portfólio vendido e uma VSO nos Últimos Doze Meses de 39,7%, ratificando que a qualidade dos produtos Mitre continua sendo o fator diferencial na decisão de compra dos clientes. Vale ressaltar que o estoque da Companhia é composto de projetos recentes e que 68,2% das unidades em estoque são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses.

O Índice de Vendas sobre Oferta no 2T22 foi de 14,0%, aumento de 2,4 p.p em comparação ao trimestre anterior e redução de 15,6 p.p. em comparação com o mesmo período do ano anterior, variação que é justificada pelo aumento do estoque, pois o 4T21 concentrou forte volume de lançamentos, com um total de R\$1,1 bilhão.

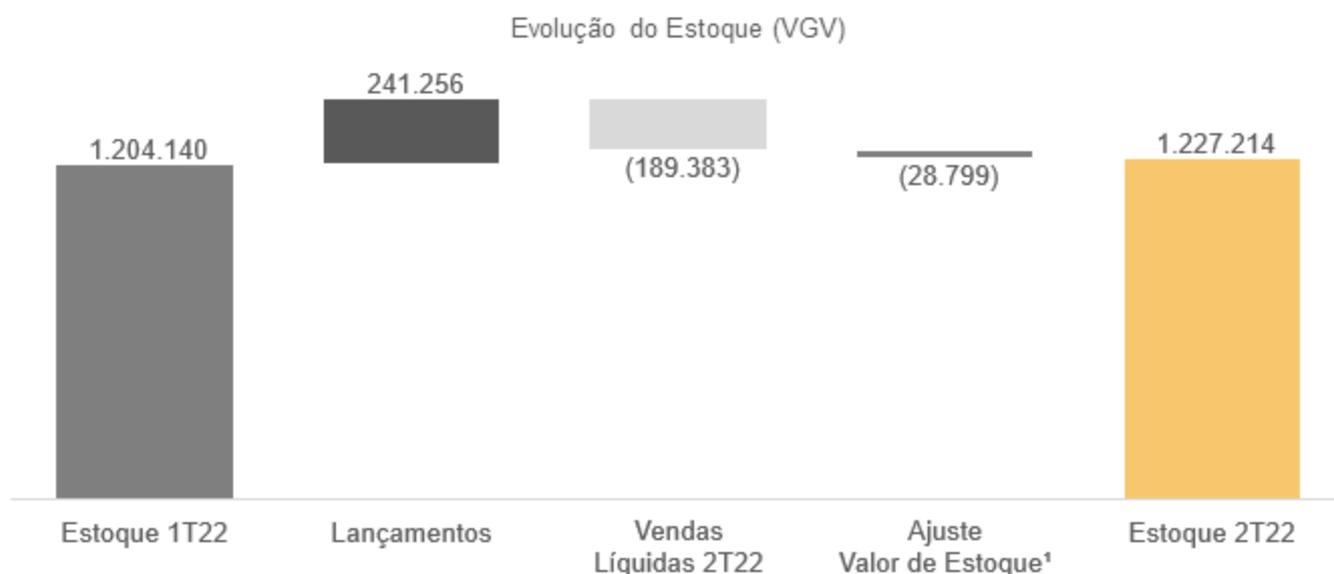
Destaca-se que a alta VSO que a Companhia vem sistematicamente entregando nos últimos trimestres ratifica o seu objetivo de entregar os projetos com baixo, ou nenhum, estoque pronto, o que corrobora com sua estratégia de manter alto giro do ativo e retorno.

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



I Estoques

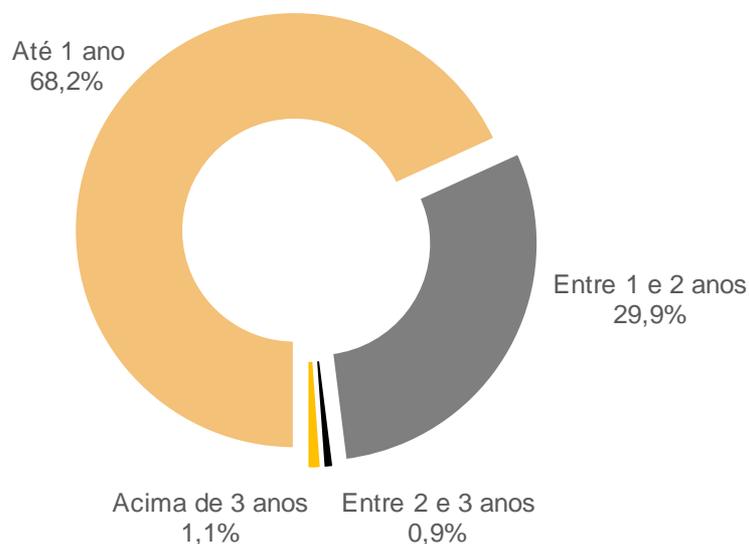
A Companhia concluiu o 2T22 com 1.881 unidades em estoque, totalizando R\$1,2 bilhão em VGV, em comparação com 1.676 unidades e R\$1,2 bilhão no 1T22. Apesar do forte incremento no volume de lançamentos ao longo dos últimos trimestres de 2021, os empreendimentos encontram-se, em média, 72,3% vendidos, patamar bastante saudável e que demonstra a ótima performance de vendas, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade de vendas e margem.



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.

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Do estoque atual, 68,2% é proveniente de produtos lançados nos últimos 12 meses e apenas 1,1% é de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e liquidez dos produtos lançados.

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)
Origem Penha	Lançamento	Origem	jun/22	337	200	40,7%	120.737	35,4%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jun/22	228	165	27,6%	120.519	25,5%
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	185	71,2%	353.942	60,8%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	149	42,9%	156.558	55,1%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	201	30,0%	264.605	21,4%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	203	33,4%	179.935	30,1%
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	75	37,0%	102.217	36,2%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	85	60,8%	187.805	42,1%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	67	71,7%	87.136	71,6%
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	100	36,7%	118.623	38,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	55	65,4%	109.508	66,2%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	55	75,8%	101.905	80,4%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	56	72,4%	70.862	74,4%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	24	93,0%	181.474	87,7%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	17	94,0%	122.139	94,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	34	85,5%	180.390	82,8%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	6	96,1%	34.109	96,2%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	75	70,7%	119.717	74,0%
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	10	96,3%	108.480	95,1%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,2%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	16	94,9%	98.430	94,8%
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	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				6.787	1.881	72,3%	3.875.523	67,0%

I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 2T22 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\$184,4 milhões em VGV potencial e, dado o lançamento de R\$241,3 milhões, houve um decréscimo de R\$56,9 milhões no banco de terrenos.

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

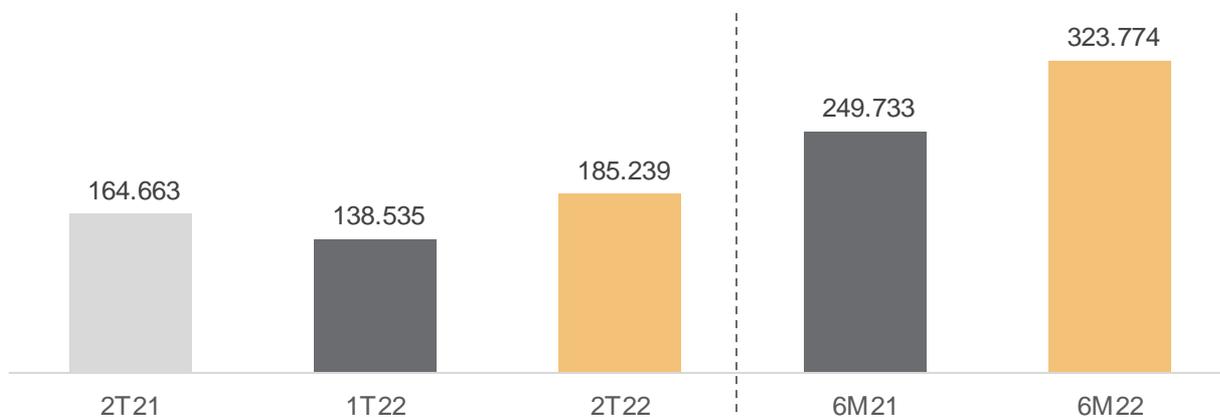
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Receita Operacional Líquida	185.239	164.663	12,5%	138.535	33,7%	323.774	249.733	29,6%
Custo dos Imóveis vendidos	(131.106)	(107.572)	21,9%	(91.336)	43,5%	(222.442)	(165.248)	34,6%
Lucro Bruto	54.133	57.091	-5,2%	47.199	14,7%	101.332	84.485	19,9%
Despesas Administrativas	(22.736)	(19.844)	14,6%	(22.023)	3,2%	(44.759)	(36.951)	21,1%
Despesas Comerciais	(20.328)	(15.559)	30,7%	(13.193)	54,1%	(33.521)	(26.556)	26,2%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(658)	(1.486)	-55,7%	2.251	-129,2%	1.593	(2.386)	N/A
Equivalência Patrimonial	(69)	-	-	1	-7000,0%	(68)	-	-
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	10.342	20.202	-48,8%	14.235	-27,3%	24.577	18.592	32,2%
Despesas Financeiras	(10.992)	(1.907)	476,4%	(10.196)	7,8%	(21.188)	(14.718)	44,0%
Receitas Financeiras	10.710	5.997	78,6%	7.285	47,0%	17.995	10.317	74,4%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	10.060	24.292	-58,6%	11.324	-11,2%	21.384	14.191	50,7%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(4.441)	(3.077)	44,3%	(3.167)	40,2%	(7.608)	(4.665)	63,1%
Lucro Líquido	5.619	21.215	-73,5%	8.157	-31,1%	13.776	9.526	44,6%
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.854)	(1.375)	616,5%	(9.151)	7,7%	(19.005)	(13.022)	45,9%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	15.473	22.590	-31,5%	17.308	-10,6%	32.781	22.548	45,4%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 2T22, totalizou R\$185,2 milhões, crescimento de 12,5% quando comparada aos R\$164,7 milhões registrados no mesmo período de 2021. Quando comparada ao 1T22, a receita operacional líquida teve aumento de 33,7%, além de um aumento de 29,6% quando comparado o primeiro semestre de 2022 com o primeiro semestre de 2021. Esse aumento é decorrente do bom desempenho de vendas de lançamento e estoque e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC ("Percentage of Completion"), que determina o reconhecimento da receita de acordo com a evolução do custo incorrido dos projetos, gerou um aumento de receita no trimestre.

Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Receita Operacional Líquida	185.239	164.663	12,5%	138.535	33,7%	323.774	249.733	29,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	185.239	162.437	14,0%	138.535	33,7%	323.774	243.052	33,2%
Lucro Bruto	54.133	57.091	-5,2%	47.199	14,7%	101.332	84.485	19,9%
Margem Bruta	29,2%	34,7%	-5,4 p.p.	34,1%	-4,8 p.p.	31,3%	33,8%	-2,5 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	54.133	57.091	-5,2%	47.199	14,7%	101.332	84.485	19,9%
Margem Bruta de Incorporação ¹	29,2%	35,1%	-5,9 p.p.	34,1%	-4,8 p.p.	31,3%	34,8%	-3,5 p.p.
(+) Encargos Financeiros	3.903	1.419	175,1%	2.587	50,9%	6.490	2.288	183,7%
Lucro Bruto Ajustado²	58.036	58.510	-0,8%	49.786	16,6%	107.822	86.773	24,3%
Margem Bruta Ajustada ²	31,3%	35,5%	-4,2 p.p.	35,9%	-4,6 p.p.	33,3%	34,7%	-1,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	58.036	58.510	-0,8%	49.786	16,6%	107.822	86.773	24,3%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	31,3%	36,0%	-4,7 p.p.	35,9%	-4,6 p.p.	33,3%	35,7%	-2,4 p.p.

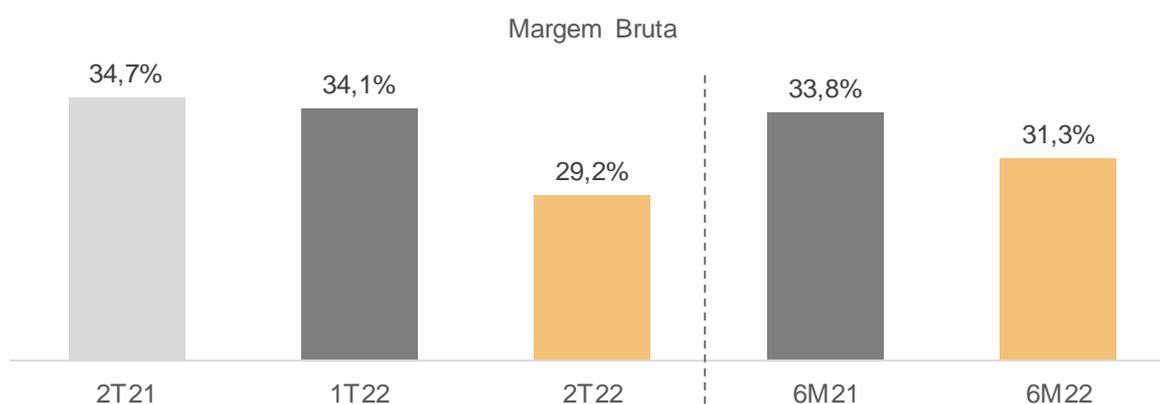
¹ A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, 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).

² 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.

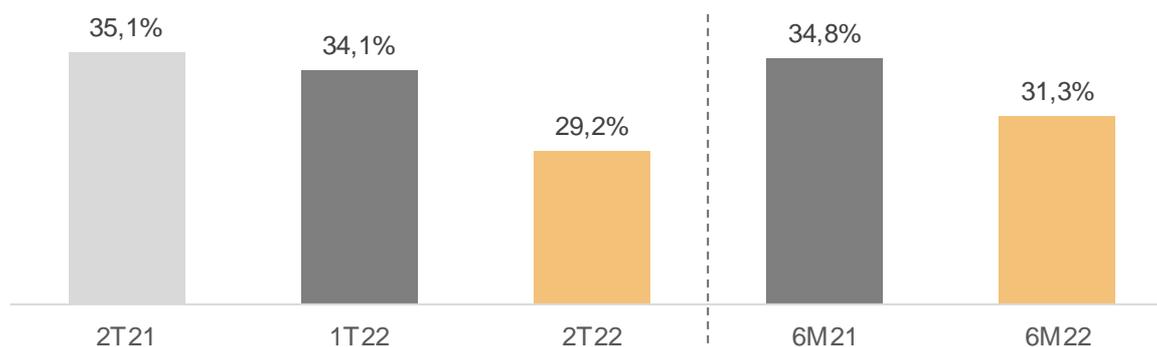
No 2T22, o lucro bruto foi de R\$54,1 milhões, comparado a R\$57,1 milhões no 2T21 e R\$47,2 milhões no 1T22, com redução de 5,2% e crescimento de 14,7%, respectivamente.

No trimestre, a margem bruta e a margem bruta de incorporação foram de 29,2% e a margem bruta ajustada, isto é, excluindo o efeito dos encargos financeiros dos financiamentos das obras, foi de 31,3%.

As variações negativas na margem bruta, margem bruta de incorporação e margem bruta ajustada, foram consequência da composição de vendas e lançamentos do trimestre, na qual apresentou projetos com margens inferiores à média da carteira. Um dos fatores que contribuiu para a queda foi a alta concentração de permutas físicas que, apesar de resultarem neste efeito de margem no projeto, aumentam sua taxa interna de retorno. Outro ponto que deve ser considerado é a adoção de orçamentos mais conservadores nos lançamentos realizados, seguindo a postura adotada pela Companhia ao longo de 2021, dado o cenário macroeconômico mais incerto. Além disso, a redução das margens quando comparadas ao 1T22 é justificada pela grande quantidade de vendas de unidades do Haus Mitre Jardins no primeiro trimestre do ano, dado que o projeto possui margem bruta acima da média da carteira. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante saudáveis, 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 Incorporação¹



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Despesas Comerciais	(20.328)	(15.559)	30,7%	(13.193)	54,1%	(33.521)	(26.556)	26,2%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	241.256	236.997	1,8%	-	-	241.256	355.620	-32,2%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	8,4%	6,6%	1,9 p.p.	N/A	N/A	13,9%	7,5%	6,4 p.p.

As Despesas Comerciais totalizaram R\$20,3 milhões no 2T22, comparadas a R\$15,6 milhões no 2T21. O aumento das despesas em 30,7% é decorrente da preparação e construção dos stands dos lançamentos a serem realizados no terceiro trimestre do ano, além das despesas referentes aos lançamentos realizados no segundo trimestre. 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	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(22.736)	(19.844)	14,6%	(22.023)	3,2%	(44.759)	(36.951)	21,1%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	241.256	236.997	1,8%	-	-	241.256	355.620	-32,2%
% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado	9,4%	8,4%	1,1 p.p.	N/A	N/A	18,6%	10,4%	8,2 p.p.

No 2T22, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$22,7 milhões em comparação a R\$19,8 milhões no mesmo período de 2021 e R\$22,0 milhões no trimestre anterior. O crescimento ano a ano foi decorrente do crescimento natural da Companhia, já quando comparado ao trimestre anterior as despesas se mantiveram estáveis. A relação entre as Despesas Gerais e Administrativas e o VGV lançado foi superior ao mesmo período de 2021 dado o menor volume de lançamentos no trimestre.

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 %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	5.619	21.215	-73,5%	8.157	-31,1%	13.776	9.526	44,6%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	4.441	3.077	44,3%	3.167	40,2%	7.608	4.665	63,1%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	282	(4.090)	N/A	2.911	-90,3%	3.193	4.401	-27,4%
(+) Depreciação e Amortização	1.646	1.349	22,0%	1.715	-4,0%	3.361	2.425	38,6%
EBITDA¹	11.988	21.551	-44,4%	15.950	-24,8%	27.938	21.017	32,9%
Margem EBITDA ¹	6,5%	13,1%	-6,6 p.p.	11,5%	-5,0 p.p.	8,6%	8,4%	0,2 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	3.903	1.419	175,1%	2.587	50,9%	6.490	2.288	183,7%
EBITDA Ajustado²	15.891	22.970	-30,8%	18.537	-14,3%	34.428	23.305	47,7%
Margem EBITDA Ajustada ²	8,6%	13,9%	-5,4 p.p.	13,4%	-4,8 p.p.	10,6%	9,3%	1,3 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.

O EBITDA da Companhia foi de R\$12,0 milhões no 2T22, comparado a R\$21,6 milhões no 2T21, já no 1T22, o EBITDA foi de R\$15,9 milhões. A margem EBITDA foi de 6,5% no 2T22, redução de 6,6 p.p. em relação ao mesmo período de 2021 e de 5,0 p.p. em relação ao 1T22. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$15,9 milhões, com margem de 8,6% no trimestre.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Despesas Financeiras	(10.992)	(1.907)	476,4%	(10.196)	7,8%	(21.188)	(14.718)	44,0%
Receitas Financeiras	10.710	5.997	78,6%	7.285	47,0%	17.995	10.317	74,4%
Resultado Financeiro Líquido	(282)	4.090	-106,9%	(2.911)	-90,3%	(3.193)	(4.401)	-27,4%

No 2T22, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$0,3 milhão versus positivo em R\$4,1 milhões no 2T21. 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 %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Lucro Líquido	5.619	21.215	-73,5%	8.157	-31,1%	13.776	9.526	44,6%
Margem Líquida	3,0%	12,9%	-9,9 p.p.	5,9%	-2,9 p.p.	4,3%	3,8%	0,4 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.854)	(1.375)	616,5%	(9.151)	7,7%	(19.005)	(13.022)	45,9%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	15.473	22.590	-31,5%	17.308	-10,6%	32.781	22.548	45,4%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	8,4%	13,7%	-5,4 p.p.	12,5%	-4,1 p.p.	10,1%	9,0%	1,1 p.p.

No 2T22, a Companhia obteve Lucro Líquido Recorrente de R\$15,5 milhões, comparado a R\$22,6 milhões no 2T21 e R\$17,3 milhões no 1T22. Já no acumulado do 1º semestre de 2022, o Lucro Líquido Recorrente somou R\$32,8 milhões, versus R\$22,5 milhões no mesmo período do ano anterior, o que representa um aumento de 45,4%, além de aumento de 1,1 p.p. na Margem Líquida Recorrente, atingindo 10,1%. O Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$9,9 milhões no trimestre. O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$5,6 milhões, comparado a R\$21,2 milhões no mesmo período de 2021 e R\$8,2 milhões no trimestre anterior.

I Return on Average Equity (ROAE)

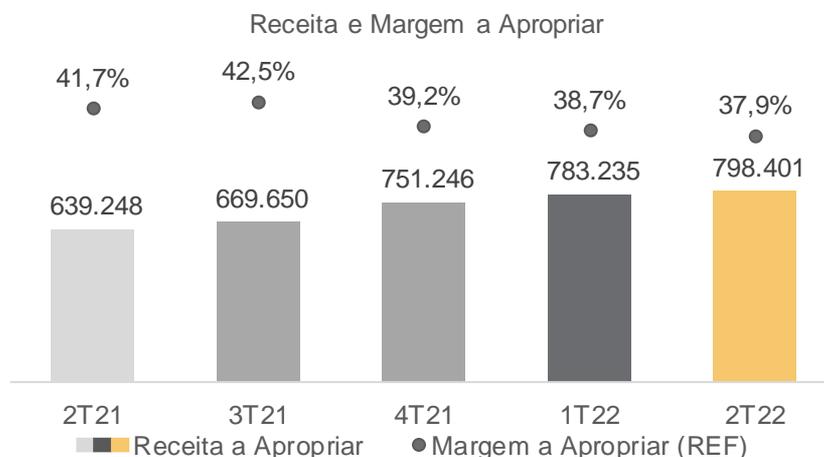
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 3,2%, redução de 1,5 p.p. em comparação ao trimestre anterior. O indicador foi afetado pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que realizou um prejuízo contábil de R\$9,9 milhões no trimestre, além do impacto do método de contabilização de receita, no qual boa parte do alto volume de vendas já realizadas só poderá ser reconhecida conforme a evolução de custo incorrido na execução dos empreendimentos.

Em R\$ Mil e %	2T22	1T22	Var. %
Patrimônio Líquido	993.743	993.757	0,0%
Lucro Líquido Trimestral	5.619	8.157	-31,1%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	0,6%	0,8%	-0,3 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	31.634	47.230	-33,0%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	3,2%	4,7%	-1,5 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

Ao final do trimestre, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$798,4 milhões, comparadas a R\$783,2 milhões ao final do 1T22, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$495,4 milhões, comparado a R\$480,1 milhões no trimestre anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 37,9%, excluindo os custos financeiros, versus 38,7% ao final do 1T22. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$303,0 milhões ao final do 1º semestre do ano, em comparação com R\$303,1 milhões no trimestre anterior.

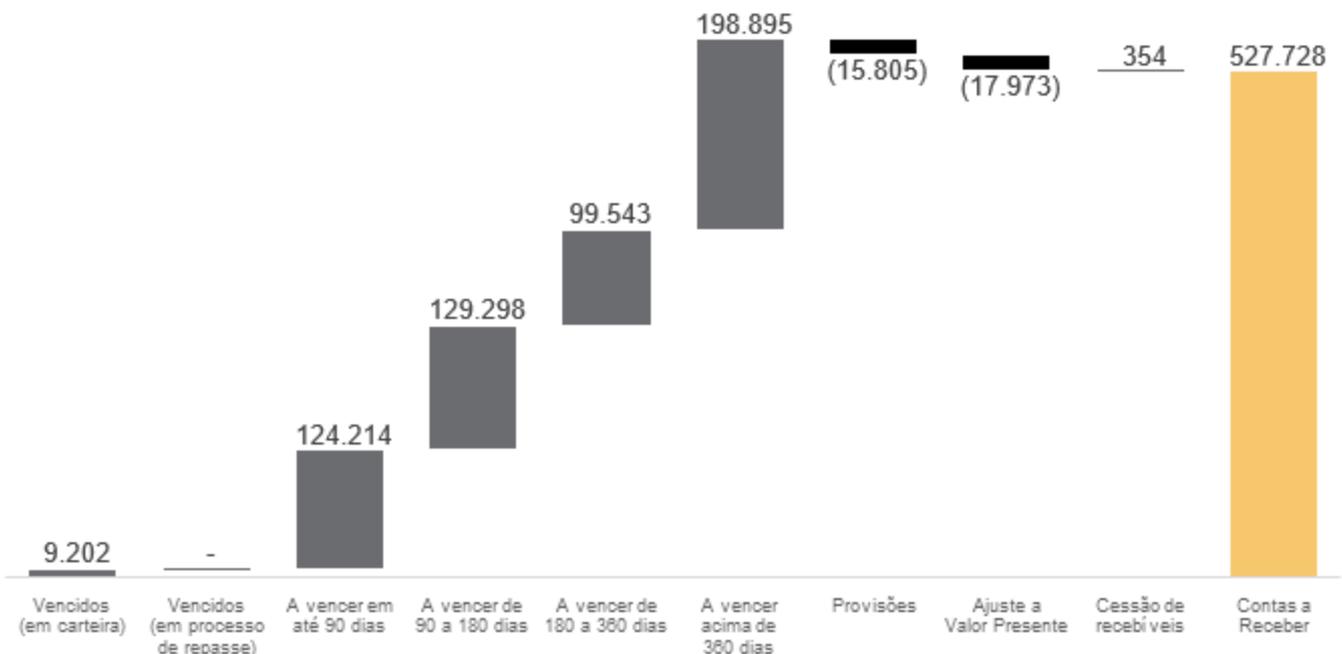


A margem REF (margem a apropriar) de 37,9%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com as revisões dos orçamentos de obras realizadas ao longo de 2021, de modo a refletir os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta Ajustada realizada de 31,3%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto a ajustada quanto a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes em cada região e, muitas vezes, negociados com prêmio em relação ao preço médio praticado pelo mercado. Além disso, a venda média de 72,3% 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 2T22 era de R\$527,7 milhões, aumento de 9,3% comparado ao saldo ao final do 1T22 que era de R\$483,0 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 40,5% de LTV (*loan to value*) médio, ou seja, 59,5% do valor dos apartamentos é pago durante a fase de obras, restando somente 40,5% do valor a ser quitado ou financiado pelos clientes após a entrega das chaves. A inadimplência representou apenas 0,05% da carteira e o distrato 1,9% 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	2T22	1T22	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	81.353	88.570	-8,1%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	199.713	44.992	343,9%
Dívida Bruta	281.066	133.562	110,4%
(-) Caixa e Equivalentes	198.852	173.107	14,9%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	50.038	53.568	-6,6%
Dívida Líquida¹	32.176	(93.113)	-134,6%

Em R\$ Mil	2T22	1T22	Var. %
Dívida Bruta	281.066	133.562	110,4%
(-) Financiamento à Produção	151.509	133.562	13,4%
Dívida Corporativa²	129.557	-	-
Patrimônio Líquido	993.743	993.757	0,0%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	13,0%	0,0%	-

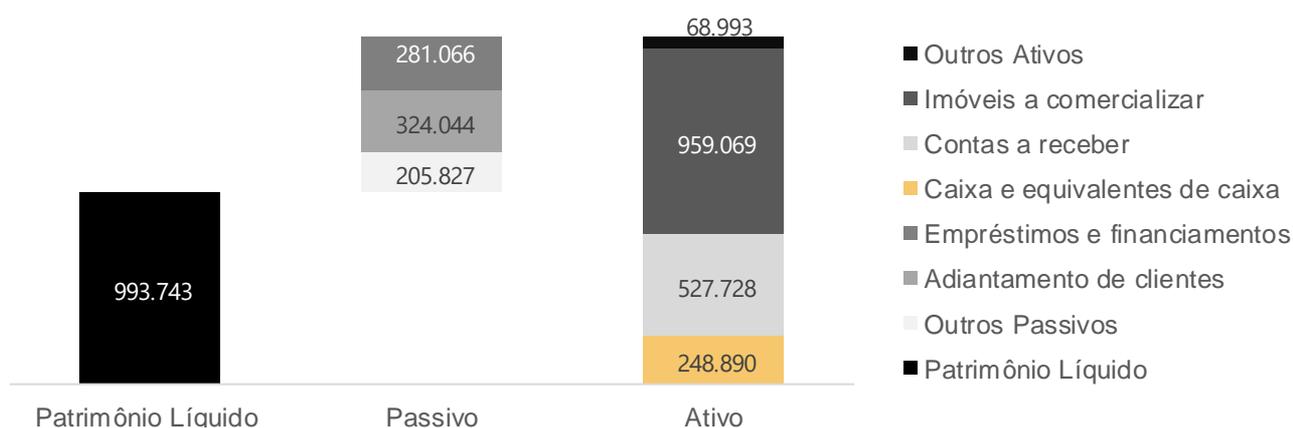
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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.

³O 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\$281,1 milhões, correspondendo a um aumento de 110,4% quando comparada aos R\$133,6 milhões ao final do 1T22. Tal aumento foi consequência majoritariamente da captação de R\$130,0 milhões através da emissão de debêntures que lastrearam a 482ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, com remuneração de CDI + 2,3% e distribuídos por meio de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) pela Companhia no dia 13 de abril de 2022. Todo o restante da dívida 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 372% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$248,9 milhões, aumento de R\$22,2 milhões quando comparado ao trimestre anterior. A Mitre encerrou o trimestre com uma posição de dívida líquida de R\$32,2 milhões, evidenciando a excelente liquidez da Companhia e seu baixo 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.



I Sustentabilidade

Em abril de 2022 a Mitre Realty realizou o seu primeiro Investor Day, no qual comunicou ao mercado os principais resultados, perspectivas e expectativas para os próximos anos. Na ocasião, firmou publicamente alguns compromissos relacionados à sustentabilidade para o ano de 2022. Esses compromissos foram agrupados em 7 eixos de atuação, Avaliação de Ciclo de Vida, Cadeia de Fornecimento, Gestão de Resíduos, Consumo de Recursos, Responsabilidade Social, Mudanças Climáticas e Transparência.

Em [publicação](#) no dia 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 e da apuração parcial de seus atingimentos:

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	80%
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	80%
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	0%
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	0%
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	40%
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	0%
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	0%
Disseminar a cultura de diversidade	Mapear os grupos minorizados dentro do quadro de colaboradores.	4 e 5	8; 11; 16 e 17	0%

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

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

ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/04/2022 até 30/06/2022	01/04/2021 até 30/06/2021	01/04/2022 até 30/06/2022	01/04/2021 até 30/06/2021
Receita operacional líquida	-	-	185.239	164.663
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(131.106)	(107.572)
Lucro bruto	-	-	54.133	57.091
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(19.728)	(12.595)	(22.736)	(19.844)
Despesas comerciais	(595)	(245)	(20.328)	(15.559)
Outras despesas e receitas operacionais	666	(105)	(658)	(1.487)
	28.667	14.169	(69)	-
Equivalência patrimonial	-	-	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	9.010	1.224	(43.791)	(36.889)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	9.010	1.224	10.342	20.202
Receitas financeiras	6.026	8.827	10.710	5.997
Despesas financeiras	(10.292)	(98)	(10.992)	(1.907)
Resultado financeiro	(4.266)	8.729	(282)	4.090
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	4.744	9.953	10.060	24.292
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(4.441)	(3.077)
Resultado líquido do exercício	4.744	9.953	5.619	21.214
Resultado atribuído aos controladores	4.744	9.953	4.744	20.400
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	875	814

ANEXO II – Demonstração dos Resultados (Semestre)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 até 30/06/2022	01/01/2021 até 30/06/2021	01/01/2022 até 30/06/2022	01/01/2021 até 30/06/2021
Receita operacional líquida	-	-	323.774	249.733
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(222.442)	(165.248)
Lucro bruto	-	-	101.332	84.485
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(38.529)	(21.656)	(44.759)	(36.951)
Despesas comerciais	(2.167)	(449)	(33.521)	(26.556)
Outras despesas e receitas operacionais	3.530	(745)	1.593	(2.386)
	58.911	18.600	(68)	-
Equivalência patrimonial	(219)	-	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	21.526	(4.250)	(76.755)	(65.894)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	21.526	(4.250)	24.577	18.591
Receitas financeiras	10.216	8.827	17.995	10.317
Despesas financeiras	(19.592)	(1.047)	(21.188)	(14.718)
Resultado financeiro	(9.376)	7.780	(3.193)	(4.401)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	12.150	3.530	21.384	14.190
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(7.608)	(4.665)
Resultado líquido do exercício	12.150	3.530	13.776	9.526
Resultado atribuído aos controladores	12.150	3.530	12.150	8.458
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	1.626	1.068

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	120.510	50.349	198.852	115.525
Caixa restrito	30.040	28.094	30.040	28.094
Aplicações financeiras	-	109.631	-	109.631
Contas a receber	-	-	346.328	300.688
Imóveis a comercializar	-	-	683.761	639.186
Conta corrente de consórcio	-	-	-	2.244
Tributos a recuperar	8.567	7.170	10.308	8.699
Adiantamentos	130	206	3.102	920
Outros ativos	3.424	6.514	18.880	9.907
Total do ativo circulante	162.671	201.964	1.291.271	1.214.894
Não circulante				
Caixa restrito	19.998	25.474	19.998	25.474
Contas a receber	-	-	181.400	154.333
Imóveis a comercializar	-	-	275.308	164.225
	663.523	544.984	9.390	-
Partes relacionadas	-	-	-	1.704
Outros ativos	-	-	-	-
Investimentos	330.850	255.544	3.283	3.170
Imobilizado	11.589	10.437	14.087	14.020
Intangível	9.578	6.860	9.943	7.270
Total do ativo não circulante	1.035.538	843.299	513.409	370.196
Total do ativo	1.198.209	1.045.263	1.804.680	1.585.090

ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	500	-	81.353	89.954
Fornecedores	923	2.432	38.684	35.284
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.493	7.852	15.615	13.920
Partes Relacionadas	16.946	9.943	-	-
Provisão para perdas em investimentos	26.273	14.073	-	-
Adiantamento de clientes	-	-	158.749	145.707
Provisão de impostos diferidos	-	-	10.379	12.015
Provisão de distrato	-	-	1.738	-
Provisão de garantia de obra	-	-	1.876	1.231
Contas correntes - Parceiros	-	-	35.427	31.529
Outros Passivos	275	502	3.231	19.209
Arrendamento Mercantil	487	1.033	1.196	1.942
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	7.410	9.309
Operação SWAP	14.365	-	14.365	-
Outros Débitos com Terceiros - SCP	5.386	7.273	8.955	11.444
Dividendos a pagar	-	-	-	-
Total do passivo circulante	71.648	43.108	378.978	371.544
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	129.057	-	199.713	16.574
Provisão de garantia de obra	-	-	3.559	3.095
Adiantamento de Clientes	-	-	165.295	124.224
Provisão de impostos diferidos	-	-	6.513	3.009
Provisão para demandas Judiciais	8.044	8.012	8.984	8.666
Contas correntes - Parceiros	-	-	7.808	21.418
Outros Débitos com Terceiros - SCP	3.452	5.096	16.678	18.445
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	21.084	20.328
Arrendamento Mercantil	1.014	1.237	2.325	2.854
Outros Passivos	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	141.567	14.345	431.959	218.613
Patrimônio líquido				
Capital social	959.493	959.493	959.493	959.493
Reserva de capital	4.741	12.426	4.741	12.426
Reserva de Lucros	(1.800)	15.891	(1.800)	15.891
Stock Option	10.410	-	10.410	-
Lucros (Prejuízo) acumulados	12.150	-	12.150	-
Total do patrimônio líquido	984.994	987.810	984.994	987.810
Participação de não controladores	-	-	8.749	7.123
Total do patrimônio líquido consolidado	984.994	987.810	993.743	994.933
Total do passivo e patrimônio líquido	1.198.209	1.045.263	1.804.680	1.585.090

ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	12.150	8.457	21.384	14.190
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	2.225	1.431	3.361	2.425
Resultado de equivalência patrimonial	(58.911)	(51.844)	68	-
Resultados de SCP's	-	-	517	1.762
Provisão PLR	-	-	-	-
Provisão (Reversão) para garantias	-	-	1.580	(1.596)
Ajuste a Valor Presente	-	-	5.191	702
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	116	80
Provisão para impostos diferidos	-	-	1.020	1.123
Provisão para distrato	-	-	1.296	1.795
Provisão (Reversão) para demandas judiciais	32	124	318	146
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	1.052	425
Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	188	112	6.490	2.288
Encargos financeiros de IFRS	36	87	80	149
Baixa dos custos de captação de empréstimos	-	22	-	-
Outros resultados com investimentos	(3.616)	433	(3.614)	523
Plano de remuneração dos administradores	-	-	-	-
Operação Swap	19.005	13.687	19.005	13.687
SOP	2.725	2.370	2.725	2.370
Ganho (perda) com títulos e valores imobiliários	(2.220)	(5.425)	(2.220)	(5.425)
outros resultados com SCP	-	-	-	-
Amortização de mais-valia	219	4.216	219	-
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(28.167)	(26.330)	58.588	34.644
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) Redução em contas a receber	-	-	(80.891)	(81.885)
(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-	-	(100.554)	(224.161)
(Aumento) Redução em outros ativos	(1.547)	3.245	(13.611)	2.322
(Aumento) Redução em adiantamento	76	12	(2.277)	-
(Aumento) Redução tributos a recuperar	(1.397)	(1.673)	(1.609)	(1.772)
Aumento (Redução) em fornecedores	(1.510)	324	3.370	13.502
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(1.359)	(1.780)	1.542	(1.883)
Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	-	-	16.112	35.316
Aumento (Redução) em conta corrente de consórciados	-	-	(9.919)	(7.212)
Aumento (Redução) em outros passivos	(261)	(6.375)	(18.440)	(897)
Pagamento de garantia de obra	-	-	(460)	(375)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	-	(136)
Juros pagos sobre empréstimo e financiamentos	(3.301)	(425)	(9.153)	(2.059)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(6.552)	(2.027)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(37.466)	(33.002)	(163.854)	(236.623)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(1.344)	-	(1.344)	-
Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	4.874	425	4.874	425
Integralização de capital nos investimentos	(10.733)	-	-	-
Aquisição/venda de investimentos	(1.622)	-	(224)	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(6.096)	(3.715)	(6.101)	(5.614)
Aplicação financeira	(840)	(78.200)	(840)	(78.200)
Resgate de aplicação financeira	112.691	379.661	112.691	379.661
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-
Venda de investimento	-	-	-	-
Dividendos recebidos de investidas	15.436	17.108	-	-
Caixa líquido da aquisição/(alienação) de investimentos	-	-	(1.222)	-
Aumento (Redução) de capital de não controladores	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	112.366	315.279	107.834	296.272

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	-	(3.341)	(51.995)	(21.615)
Captação de empréstimos e financiamentos	130.000	-	225.978	34.385
Custo de captação de empréstimos e financiamentos	(1.251)	-	(1.251)	-
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-	(606)	-	-
Dividendos pagos	(17.691)	(47.289)	(17.691)	(47.289)
Partes relacionadas - Ativo e passivo	(111.536)	(176.527)	(9.390)	-
Dividendos recebidos de não controladas	-	-	37	-
Repasse para terceiros (SCP's)	(3.493)	(1.933)	(4.986)	(2.083)
Outros débitos com terceiros	-	-	-	-
Amortização arrendamento mercantil	(768)	(715)	(1.355)	(1.213)
Aporte/redução de não controladores	-	-	-	(89)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(4.739)	(230.411)	139.347	(37.904)

Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa

	70.161	51.866	83.327	21.745
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	50.349	99.831	115.525	194.304
No final do exercício	120.510	151.697	198.852	216.049

Sobre a Mitre

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

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

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



Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali
Thais Alonso
Caio Perri Lima
Pedro Alvarenga Rangel

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

ri@mitrerealty.com.br

MTRE

B3 LISTED NM

IMOB

ITAG

ICON

IGC

SMLL

IGCT

IBRA

IGC-NM

Disclaimer

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

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

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