

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

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

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	88
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	89
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.316.108	1.351.828
1.01	Ativo Circulante	60.845	131.027
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.589	120.357
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.589	90.317
1.01.01.02	Caixa Restrito	0	30.040
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.742	9.687
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.742	9.687
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.514	983
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	216	481
1.01.08.01.01	Adiantamentos	216	481
1.01.08.03	Outros	24.298	502
1.01.08.03.01	Outros Ativos	24.298	502
1.02	Ativo Não Circulante	1.255.263	1.220.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	762.774	807.400
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	726.473	803.996
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	726.473	803.996
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	36.301	3.404
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	26.170	1.436
1.02.01.10.04	Outros ativos	10.131	1.968
1.02.02	Investimentos	465.982	384.460
1.02.02.01	Participações Societárias	465.982	384.460
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	465.982	384.460
1.02.03	Imobilizado	14.376	17.079
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.376	17.079
1.02.03.01.01	Imobilizado	14.376	17.079
1.02.04	Intangível	12.131	11.862
1.02.04.01	Intangíveis	12.131	11.862
1.02.04.01.02	Intangível	12.131	11.862

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.316.108	1.351.828
2.01	Passivo Circulante	47.253	67.506
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.985	12.787
2.01.01.01	Obrigações Sociais	11.985	12.787
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	11.985	12.787
2.01.02	Fornecedores	1.869	1.509
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.869	1.509
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	325	626
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	325	626
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	325	626
2.01.05	Outras Obrigações	6.036	22.930
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1	208
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1	208
2.01.05.02	Outros	6.035	22.722
2.01.05.02.04	Outros Passivos	2.152	19.637
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.500	1.440
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	2.383	1.645
2.01.06	Provisões	27.038	29.654
2.01.06.02	Outras Provisões	27.038	29.654
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	27.038	29.654
2.02	Passivo Não Circulante	292.009	289.801
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	276.462	275.741
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	276.462	275.741
2.02.02	Outras Obrigações	7.873	6.447
2.02.02.02	Outros	7.873	6.447
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	3.425	4.524
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	4.448	1.923
2.02.04	Provisões	7.674	7.613
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.674	7.613
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	7.674	7.613
2.03	Patrimônio Líquido	976.846	994.521
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	4.741	18.940
2.03.02.07	Reserva de Capital	4.741	18.940
2.03.04	Reservas de Lucros	12.612	16.088
2.03.04.10	Reserva de Lucros	12.612	16.088

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.375	85.649	5.477	27.003
3.04.01	Despesas com Vendas	-735	-1.145	-1.076	-3.243
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.154	-51.368	-22.861	-61.390
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-95	47.220	343	3.654
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	34	47.586	451	3.981
3.04.05.02	Apropriação Mais Valia	-129	-366	-108	-327
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.359	90.942	29.071	87.982
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.375	85.649	5.477	27.003
3.06	Resultado Financeiro	-16.481	-8.827	7.610	-1.766
3.06.01	Receitas Financeiras	-6.829	15.278	4.053	14.269
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.652	-24.105	3.557	-16.035
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.894	76.822	13.087	25.237
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.894	76.822	13.087	25.237
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.894	76.822	13.087	25.237
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,01791	0,72628	0,12373	0,23859
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,01791	0,72628	0,12373	0,23859

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	1.894	76.822	13.087	25.237
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.894	76.822	13.087	25.237

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-81.117	-56.126
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.676	-45.596
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	76.822	25.237
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	4.847	3.521
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-90.942	-87.982
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	61	104
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	1.149	0
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	21.931	893
6.01.01.07	Amortização de mais-valia	366	327
6.01.01.08	Juros incorridos sobre arrendamento mercanti	-6.522	97
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	2.812	-4.352
6.01.01.10	Operação SWAP	0	14.443
6.01.01.11	Plano de Opções em Ações	-14.200	4.336
6.01.01.12	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	-2.220
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-77.441	-10.530
6.01.02.01	(Aumento) Redução em outros ativos	-31.426	-1.295
6.01.02.02	(Aumento) Redução em adiantamento	265	99
6.01.02.03	(Aumento) Redução tributos a recuperar	-3.055	-1.863
6.01.02.04	Aumento (Redução) em fornecedores	360	761
6.01.02.05	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	-802	629
6.01.02.06	Aumento (Redução) em outros passivos	-11.633	-641
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimo e financiamento	-31.150	-8.220
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	16.476	133.578
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-122	-1.344
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	5.428	23.468
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-116.513	-10.733
6.02.04	Aquisição de investimentos	68.401	-1.622
6.02.05	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-2.367	-11.619
6.02.06	Aplicação Financeira	0	-840
6.02.07	Resgate de aplicação financeira	0	112.691
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	61.649	23.577
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.087	48.072
6.03.02	Captção de empréstimos e financiamentos	0	280.000
6.03.03	Dividendos pagos	-80.294	-22.197
6.03.04	Partes Relacionadas - Ativo e Passivo	77.316	-198.838
6.03.05	Repasse para terceiros (SCPs)	-3.456	-4.262
6.03.06	Amortização arrendamento mercanti	-420	-768
6.03.07	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-257	-5.863
6.03.08	Aportes (SCPs)	5.024	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-66.728	125.524
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	90.317	50.349
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.589	175.873

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	-71.181	0	-94.498
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	-71.181	0	-80.298
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	76.822	0	76.822
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.822	0	76.822
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	5.641	0	976.846

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.336	-10.661	-11.532	0	-17.857
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.661	0	0	-10.661
5.04.08	Dividendos Intercalares distribuídos	0	0	0	-11.532	0	-11.532
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	4.336	0	0	0	4.336
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.236	0	25.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.236	0	25.236
5.07	Saldos Finais	959.493	16.762	5.230	13.704	0	995.189

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.283	-17.177
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.283	-17.177
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.283	-17.177
7.04	Retenções	-4.847	-3.521
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.847	-3.521
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-24.130	-20.698
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	152.676	90.945
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.106	88.708
7.06.02	Receitas Financeiras	15.265	-206
7.06.03	Outros	45.305	2.443
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	128.546	70.247
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	128.546	70.247
7.08.01	Pessoal	28.394	43.740
7.08.01.01	Remuneração Direta	34.841	34.369
7.08.01.04	Outros	-6.447	9.371
7.08.01.04.01	Honorários da administração	7.509	6.120
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	244	-1.085
7.08.01.04.03	Plano de Opções em Ações	-14.200	4.336
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	229	354
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.101	916
7.08.03.01	Juros	23.101	916
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	76.822	25.237
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	76.822	25.237

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.171.092	2.061.151
1.01	Ativo Circulante	1.802.561	1.493.743
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	98.188	227.873
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	98.188	197.833
1.01.01.02	Caixa Restrito	0	30.040
1.01.03	Contas a Receber	644.322	423.814
1.01.03.01	Clientes	644.322	423.814
1.01.03.01.01	Contas a Receber	644.322	423.814
1.01.04	Estoques	1.008.184	825.047
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.008.184	825.047
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.820	12.832
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.820	12.832
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	35.047	4.177
1.01.08.03	Outros	35.047	4.177
1.01.08.03.01	Adiantamentos	1.802	1.423
1.01.08.03.02	Outros ativos	33.244	2.754
1.01.08.03.04	Créditos com partes relacionadas	1	0
1.02	Ativo Não Circulante	368.531	567.408
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	307.957	523.799
1.02.01.04	Contas a Receber	173.934	199.254
1.02.01.04.03	Contas a Receber	173.934	199.254
1.02.01.05	Estoques	78.395	294.952
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	78.395	294.952
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	18.098	14.736
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	18.098	14.736
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	37.530	14.857
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	26.468	1.436
1.02.01.10.04	Outros ativos	11.062	13.421
1.02.02	Investimentos	3.207	3.131
1.02.02.01	Participações Societárias	3.207	3.131
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	3.207	3.131
1.02.03	Imobilizado	34.376	28.280
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	34.376	28.280
1.02.03.01.01	Imobilizado	34.376	28.280
1.02.04	Intangível	22.991	12.198
1.02.04.01	Intangíveis	22.991	12.198
1.02.04.01.02	Intangível	22.991	12.198

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.171.092	2.061.151
2.01	Passivo Circulante	680.409	526.628
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.440	19.802
2.01.01.01	Obrigações Sociais	20.440	19.802
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	20.440	19.802
2.01.02	Fornecedores	58.894	51.125
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	58.894	51.125
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.280	14.566
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.280	14.566
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	22.280	14.566
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	292.532	183.772
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	292.532	183.772
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	292.532	183.772
2.01.05	Outras Obrigações	284.145	254.925
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1	0
2.01.05.02	Outros	284.144	254.925
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.625	2.532
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	11.727	21.371
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	12.533	3.421
2.01.05.02.07	Outros passivos	29.176	40.269
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	159.349	165.840
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	68.734	21.492
2.01.06	Provisões	2.118	2.438
2.01.06.02	Outras Provisões	2.118	2.438
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.118	2.438
2.02	Passivo Não Circulante	480.591	530.490
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	327.707	315.230
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	327.707	315.230
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	327.707	315.230
2.02.02	Outras Obrigações	128.894	195.085
2.02.02.02	Outros	128.894	195.085
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	96.840	150.874
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	5.600	7.501
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	2.578	8.996
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	6.727	14.278
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	17.149	13.436
2.02.03	Tributos Diferidos	6.949	6.620
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.949	6.620
2.02.04	Provisões	17.041	13.555
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.342	9.223
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	10.342	9.223
2.02.04.02	Outras Provisões	6.699	4.332
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.699	4.332
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.010.092	1.004.033
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	17.353	35.028

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.01	Reserva Legal	4.741	18.940
2.03.04.10	Reserva de Lucros	12.612	16.088
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	33.246	9.512

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	276.552	647.679	171.425	495.199
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-222.647	-518.014	-120.874	-343.316
3.03	Resultado Bruto	53.905	129.665	50.551	151.883
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-38.960	-51.042	-43.415	-120.170
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.090	-34.325	-18.617	-52.138
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.018	-61.829	-24.833	-69.592
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.132	44.930	0	1.583
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-10	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	280	182	45	-23
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.945	78.623	7.136	31.713
3.06	Resultado Financeiro	-6.208	13.648	10.382	7.189
3.06.01	Receitas Financeiras	-3.538	23.823	5.392	23.387
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.670	-10.175	4.990	-16.198
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.737	92.271	17.518	38.902
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.025	-14.952	-4.350	-11.958
3.08.01	Corrente	-3.941	-11.141	-3.917	-10.622
3.08.02	Diferido	-2.084	-3.811	-433	-1.336
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.712	77.319	13.168	26.944
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.712	77.319	13.168	26.944
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.894	77.319	13.087	25.237
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-818	-497	81	1.707
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,01791	0,72628	0,12373	0,23859
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,01791	0,72628	0,12373	0,23859

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.712	77.319	13.168	26.944
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.712	77.319	13.168	26.944
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.894	76.822	13.087	25.237
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	818	497	81	1.707

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-88.711	-264.040
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	139.351	85.058
6.01.01.01	Lucro Líquidos antes do imposto de renda e contribuição social	92.272	38.900
6.01.01.02	Depreciação e amortização	5.924	3.535
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-182	23
6.01.01.04	Constituição/Reversão P/Provisão de Garantias	3.228	2.498
6.01.01.05	Ajuste a Valor Presente	4.647	7.856
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	-849	440
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	4.217	1.783
6.01.01.08	Provisão para distrato	-1.175	2.784
6.01.01.09	Provisão (Reversão) para demandas judiciais	1.173	761
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	6.469	0
6.01.01.11	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	40.309	13.555
6.01.01.12	Resultados de SCPs	0	726
6.01.01.13	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	0	148
6.01.01.14	Amortização de mais-valia	366	327
6.01.01.15	Outros resultados com investimentos	-2.848	-4.837
6.01.01.16	Operação SWAP	0	14.443
6.01.01.17	Plano de Opções em Ações	-14.200	4.336
6.01.01.18	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	-2.220
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-228.062	-349.098
6.01.02.01	(Aumento) Redução em contas a receber	-193.444	-113.476
6.01.02.02	(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	196.515	-220.468
6.01.02.03	(Aumento) Redução em outros ativos	-20.934	-11.940
6.01.02.04	(Aumento) Redução em adiantamento	-379	-758
6.01.02.05	(Aumento) Redução em tributos a recuperar	-3.988	-2.796
6.01.02.06	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	7.489	-1.161
6.01.02.07	Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	-168.358	45.169
6.01.02.08	Aumento (Redução) em conta corrente de consórcios	-16.062	-15.165
6.01.02.09	Aumento (Redução) em outros passivos	34.917	-12.831
6.01.02.10	Aumento (Redução) fornecedores	7.746	9.838
6.01.02.11	Pagamento de garantias de obra	-1.177	-734
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-54	0
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-52.211	-18.224
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-18.122	-6.552
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-40.730	117.946
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-549	-1.344
6.02.02	Resgate em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	5.557	23.468
6.02.03	Aquisição de investimentos	19.916	-224
6.02.04	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-22.813	-14.583
6.02.05	Aplicação Financeira	0	-840
6.02.06	Caixa líquido da aquisição/alienação de investimentos	-42.841	-1.222
6.02.07	Resgate de aplicação financeira	0	112.691
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.796	316.926
6.03.01	Amortização de empréstimos	-66.561	-117.234

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	183.846	484.674
6.03.03	Dividendos pagos	-82.543	-22.197
6.03.04	Partes relacionadas - Ativo e Passivo	-3.362	-13.607
6.03.05	Dividendos recebidos	106	37
6.03.06	Repasse para terceiros (SCPs)	-5.102	-7.529
6.03.07	Amortização de arrendamento mercantil	-1.355	-1.355
6.03.08	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-257	-5.863
6.03.09	Aporte SCPs	5.024	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-99.645	170.832
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	197.833	115.525
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	98.188	286.357

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	18.941	16.088	0	0	994.522	9.512	1.004.034
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.200	-9.117	-71.181	0	-94.498	-2.250	-96.748
5.04.06	Dividendos	0	0	-9.117	-71.181	0	-80.298	-2.250	-82.548
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	-14.200	0	0	0	-14.200	0	-14.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	76.822	0	76.822	25.984	102.806
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.822	0	76.822	497	77.319
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	25.487	25.487
5.05.02.06	Compra/Venda de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	25.487	25.487
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	6.971	5.641	0	976.846	33.246	1.010.092

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.336	-10.661	-11.532	0	-17.857	0	-17.857
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.661	0	0	-10.661	0	-10.661
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	4.336	0	0	0	4.336	0	4.336
5.04.09	Dividendos intercalares distribuídos	0	0	0	-11.532	0	-11.532	0	-11.532
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.236	0	25.236	1.704	26.940
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.236	0	25.236	1.704	26.940
5.07	Saldos Finais	959.493	16.762	5.230	13.704	0	995.189	8.827	1.004.016

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	656.444	501.730
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	652.152	499.386
7.01.02	Outras Receitas	4.292	2.344
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-545.439	-408.766
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-484.590	-335.641
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-60.849	-73.125
7.03	Valor Adicionado Bruto	111.005	92.964
7.04	Retenções	-5.924	-3.535
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.924	-3.535
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	105.081	89.429
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	66.465	10.321
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	182	-23
7.06.02	Receitas Financeiras	22.962	8.907
7.06.03	Outros	43.321	1.437
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	171.546	99.750
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	171.546	99.750
7.08.01	Pessoal	30.212	45.933
7.08.01.01	Remuneração Direta	36.659	36.351
7.08.01.04	Outros	-6.447	9.582
7.08.01.04.01	Honorários da administração	7.509	6.120
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	244	-874
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	-14.200	4.336
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.219	12.955
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	47.796	13.918
7.08.03.01	Juros	47.796	13.918
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	77.319	26.944
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	76.822	25.237
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	497	1.707

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Após o resultado do 2T23, firmamos com o mercado o compromisso em recuperar nossos indicadores operacionais, reiterando que marcaríamos naquele momento nosso ponto de inflexão. Começamos a reescrever nosso capítulo no início de outubro com uma forte prévia de resultados, atingimos R\$ 300,1 milhões de vendas líquidas, um crescimento de 82,2% comparado ao 3T22 e R\$ 727,4 milhões no acumulado anual, 43,3% superior aos 9M22. Além disso, lançamos 2 (dois) projetos relevantes: (i) o GIO, segundo projeto da linha MEC, posicionado no segmento de altíssimo padrão e o (ii) Essência Brasileira, pertencente a nossa linha Haus e voltado para o mercado de média alta renda, totalizando R\$ 491,7 milhões de VGV lançado no 3T23 e com 31,8% de vendas até o momento.

A retomada do desempenho operacional corroborou positivamente para o aumento da receita líquida, atingindo R\$276,6 milhões, um crescimento de 61,3% em relação ao trimestre anterior, encerrando o 3T23 com R\$53,9 milhões de lucro bruto e 25,6% de margem bruta ajustada, uma recuperação de 190bps comparado ao último resultado. A recuperação da margem deu-se em função do mix de produtos vendidos e das entregas dos projetos da safra de 2020. Ressaltamos ainda que a partir do 4T23, as vendas do Haus Mitre *Edition* NY passarão também a compor tal mix e, visto que é um projeto com alta margem, deverão contribuir ainda mais para a recuperação gradual deste indicador ao longo dos próximos trimestres.

As despesas gerais e administrativas do trimestre encerram em R\$ 26,0 milhões, redução de 8,4% em relação ao 2T23 e 11,2% na comparação do acumulado anual. O indicador de G&A/VGV lançado de 6,0% nos nove primeiros meses do ano nos mantém, novamente, como uma das mais eficientes do mercado. Ratificamos, portanto, que a Companhia está aderente ao seu compromisso e estratégia de manter suas despesas controladas, inclusive com boas perspectivas de encerrar o ano abaixo dos R\$100 milhões, firmados junto aos nossos acionistas no último trimestre.

Nossas despesas comerciais também estão performando de forma bastante eficiente, totalizando R\$ 12,1 milhões no 3T23, obtendo uma redução de 35,1% ante o 3T22, além de reduzirmos esta linha em 34% se compararmos os nove meses de 2023 vs. 2022. Ao relativizarmos pelo VGV lançado no período, as despesas comerciais representaram 3,3% em 9M23, redução expressiva de 330bps em relação a 9M22. Isso mostra nossa capacidade e assertividade em controlar despesas. Para uma Companhia orientada à excelência operacional, tal indicador é parâmetro essencial que guia nossas tomadas de decisão: somos e trabalhamos para nos manter entre as incorporadoras com operação mais eficiente de nossa indústria.

Encerramos o trimestre com um lucro líquido ex-TRS de R\$ 12,2 milhões, 41,4% superior ao 3T22. No acumulado de nove meses, perfizemos lucro líquido ex-TRS de R\$ 70,8 milhões, crescimento de 71,1% em relação ao mesmo indicador de 9M22. Importante pontuarmos que o volume lançado já tende à estabilidade, de forma que veremos nos próximos anos o lucro cada vez mais representativo em um ritmo de crescimento já estabilizado. Acreditamos que dessa forma devolveremos o melhor retorno possível ao acionista e manteremos a Companhia em um patamar ótimo de eficiência. Nessa linha, o ROE UDM (últimos doze meses) atingiu 8,7%, uma evolução de 470bps frente ao 3T22.

Com muito orgulho, como evento subsequente, sinalizamos que abrimos ao final do mês de outubro nosso stand de vendas para o maior projeto já lançado pela Mitre: Haus Mitre *Edition* NY, localizado na Rua Michigan e com VGV

Comentário do Desempenho



de R\$ 620,0 milhões em suas duas torres residenciais. Convidamos a todos para conhecer o projeto, concebido em um terreno de mais de 7 mil m², com área de lazer e bem-estar completa em parceria com grandes marcas e pensado para traduzir o estilo de vida nova iorquino em uma das áreas mais nobres do Brooklin, trazendo para a região um projeto sem igual.

Pontuamos também que ao longo dos próximos trimestres esperamos ver ter um maior volume de recuperação de caixa, proveniente dos projetos que estão entrando em repasse e serão entregues ainda em 2023. Entendemos ter atingido o nível máximo de endividamento da Companhia, de forma que não esperamos ultrapassar este patamar bem como vislumbramos sua redução nos próximos trimestres, como já esperado e comunicado ao mercado.

Adicionalmente, acreditamos que a expectativa de um cenário de cortes progressivos na taxa básica de juros ao longo dos próximos meses deverá refletir em aumento da confiança do consumidor e, conseqüentemente, maior propensão à compra de imóveis. Estamos inseridos em uma indústria cíclica e acreditamos que o movimento de redução de juros traz consigo um momento positivo desse ciclo para o negócio.

Reiteramos, por fim, que absolutamente todas as decisões tomadas na Companhia em suas diversas frentes visam estrategicamente a rentabilização do negócio para nossos acionistas, sendo este nosso principal driver. Enxergamos o trimestre que se passou como um importante período de recuperação de alguns indicadores e ponto de inflexão para um viés mais positivo no negócio. Nos orgulhamos de ser uma Companhia sem histórico negativo, operacionalmente robusta e com eficiência crescente e acreditamos estar no caminho certo tanto para potencializar o crescimento diante de oportunidades quanto enfrentar eventuais adversidades que o mercado e economia brasileira possam apresentar ao longo do percurso.

Fabricio Mitre

Diretor-Presidente

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos 3T23

MEC I GIO – Alameda Gabriel Monteiro da Silva

O GIO é o nosso segundo empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), localizado no coração dos Jardins, que conta com uma vista panorâmica para o Jardim Europa. A proposta de valor entregue pelo GIO se refletiu em seu excelente desempenho: 49,0% das unidades residenciais do projeto vendidas no primeiro trimestre de vendas.

O empreendimento possui 30 unidades residenciais, 68 unidades *Luxury Apartments* e 2 lojas. A linha Mitre Exclusive Collection traz para as unidades o conceito de *hospitality*, agregando serviços de padrão similar ao encontrado nas melhores redes de hotelaria como, por exemplo, o serviço de concierge e governança, que também poderão ser usufruídos pelas unidades residenciais.



MEC I GIO
 Alameda Gabriel Monteiro da
 Silva, 121
 Jardins – São Paulo
 VGV¹: R\$ 220 milhões
 VGV Vendido¹: 49,0%
 Unidades: 30 residenciais
 (178m² e cobertura de 276m²) e
 2 lojas
 Lançamento: Ago/23

(1) Referente às unidades residenciais lançadas.

Comentário do Desempenho



Haus Mitre I Essência Brasileira (Capote Valente)

Na última semana de setembro lançamos na Rua Capote Valente, em Pinheiros, um novo projeto da linha Haus, o Essência Brasileira, que conta com VGV de R\$ 304 milhões distribuído em 200 unidades, partindo de 25m² até 164m². Este projeto foi inspirado na elegância desprestenciosa do litoral brasileiro, vale destacar que essa brasilidade deverá ser impressa também em futuros projetos da Companhia. Com poucos dias, o Essência Brasileira já mostrou um indicativo de sucesso com 16,3% do VGV vendido.



Haus Mitre I Essência Brasileira
 Rua Capote Valente, 862
 Pinheiros – São Paulo
 VGV: R\$ 304 milhões
 VGV Vendido: 16,3%
 Unidades: 200
 (de 25m² a 164m²)
 Lançamento: Set/23

I Lançamento 4T23

Haus Mitre Edition NY (Michigan)

Com muita satisfação e após grande expectativa, abrimos no início do mês de outubro nosso stand de vendas do Haus Mitre Edition NY, maior projeto da Mitre a ser lançado até então, com VGV estimado de R\$ 790 milhões. Concebido para transmitir a atmosfera da cidade de Nova York, o projeto é assinado por renomados escritórios de arquitetura e paisagismo e localizado em área nobre do Brooklin, na Rua Michigan. Empreendimento único, o Haus Mitre Edition NY foi concebido em um terreno de mais de 7 mil m² e contará com uma série de diferenciais, como um circuito completo de bem-estar, incluindo duas piscinas – *indoor* e *outdoor* com raia de 25m – quadra de Tennis oficial e Beach Tennis, *Spa*, *Private pool* e quadra recreativa coberta. Além disso, o projeto contará com serviços de hospitalidade, que incluem *concierge*, *health coach*, reparos e instalações, recreação infantil, *dog walker* e *room service*. Outro grande diferencial do projeto é a assinatura de grandes marcas apoiando a estrutura de lazer e facilidades, a Mormaii assinará toda a área fitness, o Buddha Spa fará a gestão do wellness do projeto e a fachada

Comentário do Desempenho



ativa, com mais de 700m², contará com área gastronômica assinada pelo renomado Chef Eric Jacquin. Todos esses componentes farão do Haus Mitre NY *Edition* um projeto singular.

O empreendimento contará com três torres, sendo duas de unidades residenciais de 164m² até 217m² com VGV de R\$ 620,0 milhões e outra com unidades *studios* a partir de 22m², a ser lançada posteriormente.



Haus Mitre I Edition NY

Rua Michigan, 968

Brooklin – São Paulo

VGV Residencial: R\$ 620 milhões

Unidades residenciais: 176
residenciais (164m² e 217m²)

(317 unidades na torre de studios)

Lançamento: 4T23



Perspectiva da unidade de 217m²

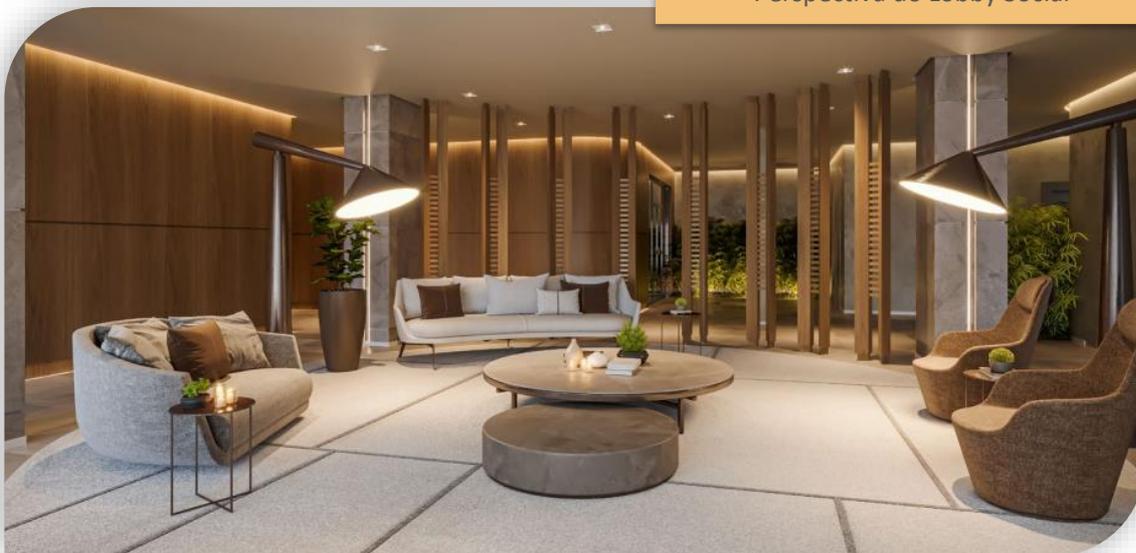
Comentário do Desempenho



Perspectiva da unidade de 164m²



Perspectiva do Lobby Social



Comentário do Desempenho



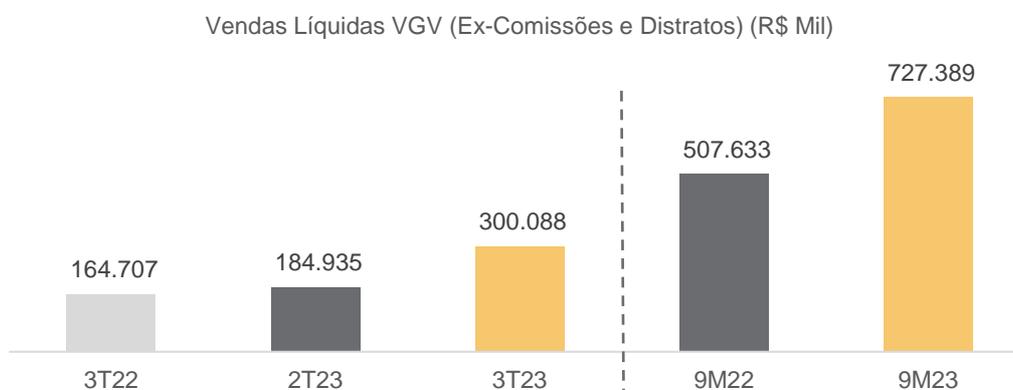
I Vendas

As vendas brutas do 3T23 somaram R\$ 331,8 milhões, 57,8% superiores ao 3T22 e 40,8% em relação ao 2T23. Em nove meses, atingimos R\$ 840,5 milhões em vendas brutas, crescimento de 35,8% vs. R\$ 619,0 milhões em 9M22. Tal fato reforça nosso compromisso em perseguir sempre um resultado melhor. A VSO do trimestre acompanhou o movimento de ascensão: os 13,4% do 3T23, foram 3,4p.p. e 3,6 p.p. superiores ao 3T22 e 2T23, respectivamente. A VSO dos últimos doze meses, por sua vez, de 34,8%, manteve-se estável em um patamar considerado saudável, em linha com o mesmo período comparativo no 3T22. Dessa forma, mantemos o diferencial da Companhia de ter baixíssimo estoque pronto.

Ainda, em relação ao compromisso da Companhia em manter seus distratos controlados, contabilizamos R\$ 31,7 milhões no trimestre (-30,3% vs. R\$ 45,4 milhões no 3T22 e -37,5% vs. R\$ 50,7 milhões no 2T23), além de reestabelecer a proximidade aos níveis históricos de distrato da Companhia, de forma que o acumulado em 9M23 (R\$ 113,1 milhões) ficou em linha com o mesmo indicador de 9M22. Conforme pontuado no último trimestre, a Mitre realizou a manutenção de sua carteira de clientes no 2T23, refletindo em aumento deste indicador, o qual já se esperava que fosse pontual. A volta para o patamar mais baixo confirma a natureza dos distratos observados no 2T23 e compromisso da Companhia perante o mercado.

Por fim, as vendas líquidas no trimestre totalizaram R\$ 300,1 milhões, acumulando R\$ 727,4 milhões em nove meses, incremento de 82,2% em relação ao 3T22 e de 43,3% comparado aos nove primeiros meses do ano anterior.

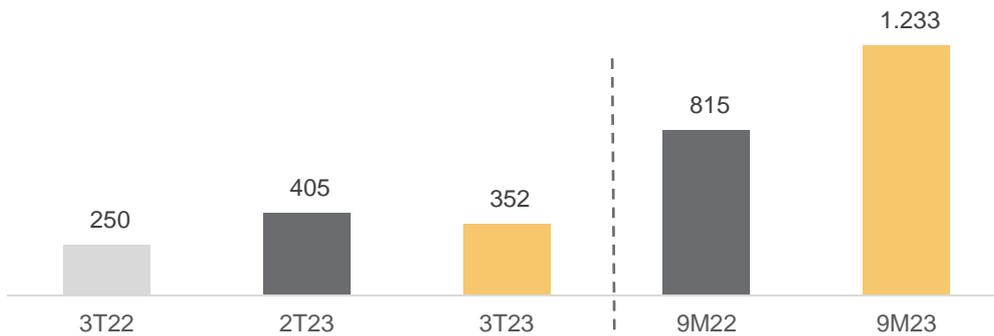
Vendas (R\$ Mil)	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Vendas Brutas	331.821	210.252	57,8%	235.669	40,8%	840.505	618.999	35,8%
Distratos Totais	(31.733)	(45.546)	-30,3%	(50.734)	-37,5%	(113.116)	(111.366)	1,6%
Vendas Líquidas	300.088	164.707	82,2%	184.935	62,3%	727.389	507.633	43,3%



Comentário do Desempenho

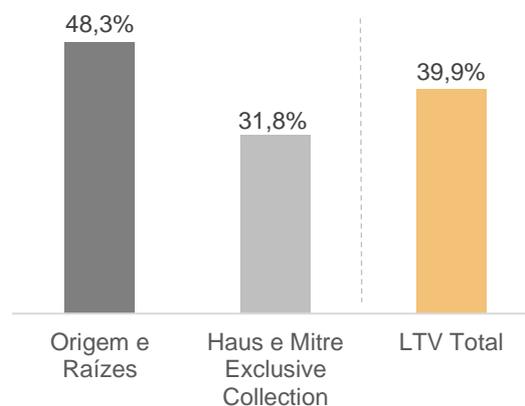


Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



Importante destacar a qualidade de crédito da carteira e das atuais vendas. O LTV (“Loan-to-value”), indicador que demonstra qual é o percentual a financiar em relação ao total do(s) contrato(s), continua em patamares bastante saudáveis, o que nos confere uma excelente perspectiva quanto aos distratos, bem como aos processos de repasse.

LTV (*loan-to-value*)¹ - 3T23



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

I Estoques

Ao final do 3T23, o estoque da Mitre totalizou 2.583 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,83 bilhão¹. O incremento de estoque dá-se, naturalmente, pelo maior VGV referente às unidades recém-lançadas, ao passo que se nota menos unidades em relação ao trimestre anterior, que somavam 2.703. Esclarecemos que a movimentação no estoque equivale, em suma, ao sado líquido de três componentes: (i) vendas líquidas do período; (ii) incremento de estoque em função de lançamentos; e (iii) eventuais ajustes de estoque a valor de mercado. Como todo trimestre,

Comentário do Desempenho



mantemos nosso estoque pronto baixíssimo, contabilizando apenas 35 unidades, que equivalem a um VGV que representa 1,4% do VGV em estoque total.

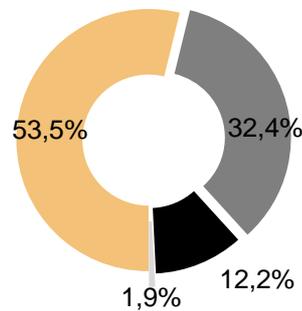
Evolução do Estoque (VGV; Mil)



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

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

Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)

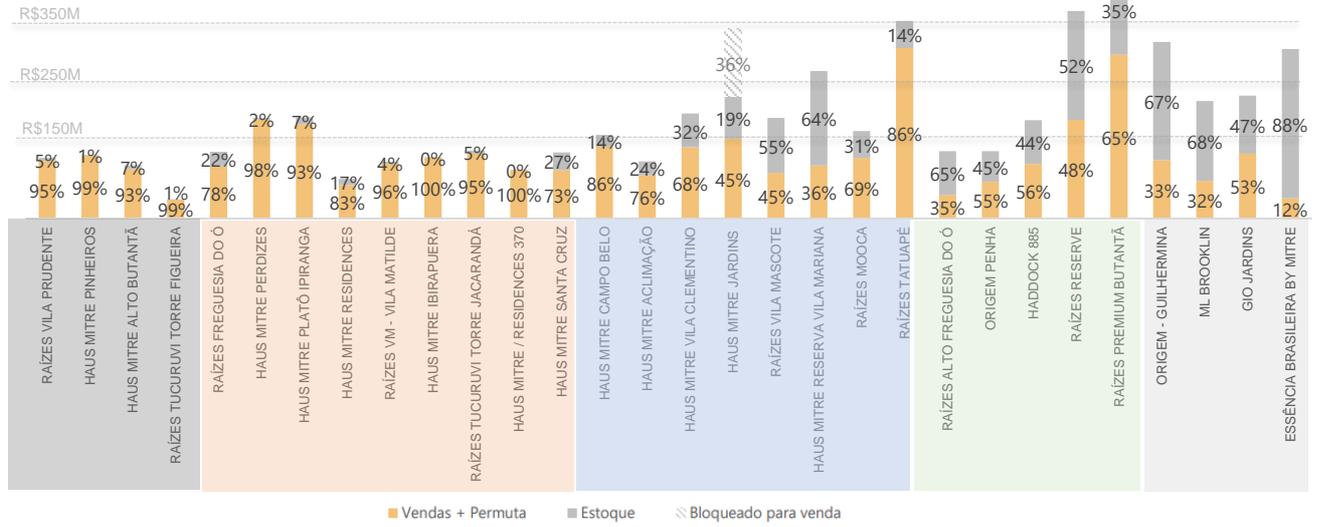


■ Até 1 ano ■ Entre 1 e 2 anos ■ Entre 2 e 3 anos ■ Acima de 3 anos

Comentário do Desempenho



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



Ainda, cabe destacar que nos mantemos com giro de estoque bastante confortável, de forma que os empreendimentos a entregar em 2023 já estão 98% vendidos, ratificando nossa capacidade em manter as operações eficientes e consistência de acertos nas variadas linhas de produtos.

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Comentário do Desempenho



Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGVLanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGVL)
Essência Brasileira	Lançamento	Haus	set/23	200	162	19,0%	284.876	11,9%
GIO Jardins	Lançamento	MEC	ago/23	32	15	53,1%	206.827	52,7%
ML Brooklin	Lançamento	Haus	abr/23	274	142	48,2%	97.646	32,0%
Origem - Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	590	30,2%	296.998	33,0%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	170	74,2%	454.081	64,6%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	set/22	541	257	52,5%	371.739	47,5%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	40	39,4%	176.027	55,7%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	144	57,3%	120.737	54,5%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	132	42,1%	120.519	35,1%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	63	90,2%	353.942	86,3%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	110	57,9%	156.558	69,4%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	156	45,6%	264.605	35,9%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	164	46,2%	179.935	45,5%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	18	79,5%	339.888	44,8%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	13	89,1%	102.217	75,9%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	32	85,3%	187.805	67,8%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	1	99,6%	87.136	99,6%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	46	74,2%	149.862	85,9%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	58	63,3%	118.623	73,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	1	99,4%	109.508	99,7%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	10	95,6%	101.905	96,0%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	24	88,2%	70.862	83,4%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	18	94,7%	181.474	93,3%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	12	95,7%	122.139	95,0%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	5	97,9%	180.390	98,3%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	2	98,7%	34.109	98,8%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	59	77,0%	119.717	78,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	5	97,6%	95.577	93,0%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	149	3	98,0%	113.659	99,7%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	10	96,3%	108.480	95,2%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,5%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	8	97,5%	98.430	97,0%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	2	99,2%	115.371	99,7%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				9.564	2.477	73,8%	5.914.939	67,0%

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

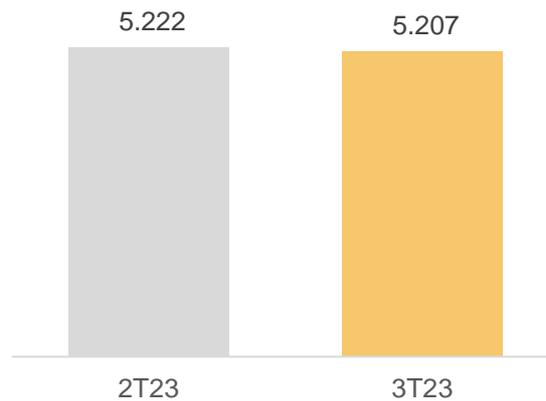
Comentário do Desempenho



I Banco de Terrenos

O banco de terrenos da Companhia totalizou R\$ 5,2 bilhões em VGV potencial, estável em relação ao último trimestre e nos conferindo, aproximadamente, 3 anos de lançamentos. Acreditamos que a Companhia atingiu um tamanho ideal de *Landbank* e vem demonstrando consistência em repor seu *landbank* com qualidade. Ainda, a partir de agora a reposição dos futuros empreendimentos não deverá trazer impactos relevantes para a geração de caixa da empresa, que possui sua estratégia de desembolso para pagamento de terrenos atrelada aos eventos de lançamento, de forma a otimizar a alocação e retorno de capital. Adicionalmente, vale ressaltar ainda que temos conseguido aumentar o percentual das permutas em nossas últimas aquisições, contribuindo desta forma com um melhor emprego de capital em nossos projetos.

Banco de Terrenos (R\$ Milhões)



Comentário do Desempenho



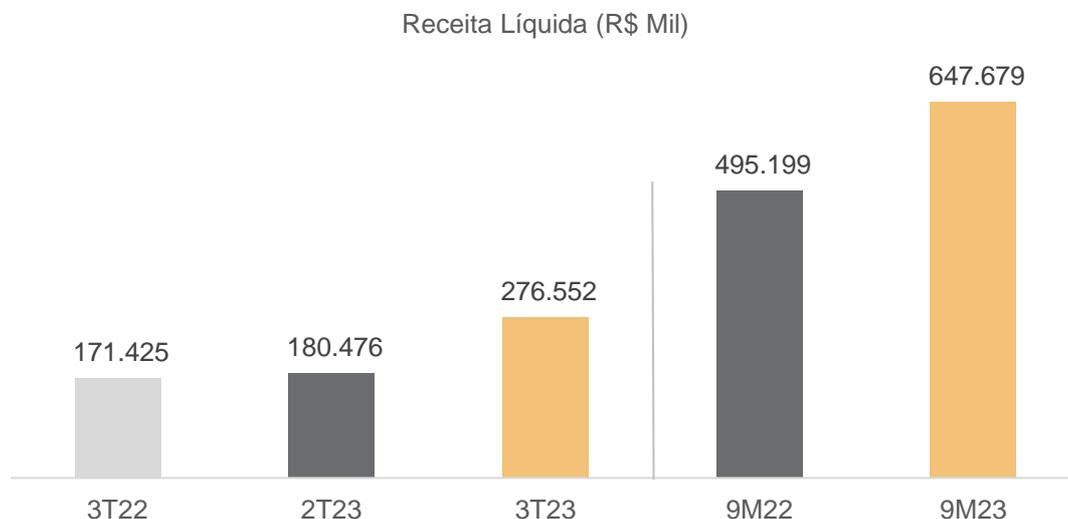
DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita Operacional Líquida	276.552	171.425	61,3%	180.476	53,2%	647.679	495.199	30,8%
Custo dos Imóveis vendidos	(222.647)	(120.874)	84,2%	(149.861)	48,6%	(518.014)	(343.316)	50,9%
Lucro Bruto	53.905	50.551	6,6%	30.615	76,1%	129.665	151.883	-14,6%
Despesas Administrativas	(26.018)	(24.833)	4,8%	(28.410)	-8,4%	(61.829)	(69.592)	-11,2%
Despesas Comerciais	(12.090)	(18.617)	-35,1%	(9.435)	28,1%	(34.325)	(52.138)	-34,2%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.132)	(10)	11220,0%	49.802	-102,3%	44.930	1.583	2738,3%
Equivalência Patrimonial	280	45	522,2%	525	-46,7%	182	(23)	N/A
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	14.945	7.136	109,4%	43.097	-65,3%	78.623	31.713	147,9%
Despesas Financeiras	(2.670)	4.990	-153,5%	(6.832)	-60,9%	(11.715)	(16.198)	-27,7%
Receitas Financeiras	(3.538)	5.392	-165,6%	24.161	-114,6%	25.363	23.387	8,4%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	8.737	17.518	-50,1%	60.426	-85,5%	92.271	38.902	137,2%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(6.025)	(4.350)	38,5%	(4.499)	33,9%	(14.952)	(11.958)	25,0%
Lucro Líquido	2.712	13.168	-79,4%	55.927	-95,2%	77.319	26.944	187,0%
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.454)	4.562	-307,2%	17.516	-154,0%	6.522	(14.443)	N/A
Lucro Líquido Ex-TRS	12.166	8.606	41,4%	38.411	-68,3%	70.797	41.387	71,1%

I Receita Operacional Líquida

A receita líquida do 3T23 somou R\$ 276,6 milhões, 53,2% superior ao 2T23 e 61,3% acima do 3T22, impulsionando a recuperação deste indicador. Ainda em relação aos primeiros nove meses do ano, a receita líquida cresceu 30,8% ante o mesmo período de 2022, fechando em R\$ 647,7 milhões contra R\$ 495,2 milhões em 2022.



Comentário do Desempenho



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lucro Bruto	53.905	50.551	6,6%	30.615	76,1%	129.665	151.883	-14,6%
Margem Bruta	19,5%	29,5%	-10,0 p.p.	17,0%	2,5 p.p.	20,0%	30,7%	-10,7 p.p.
(+) Encargos Financeiros	16.843	7.065	138,4%	12.189	38,2%	40.309	13.555	197,4%
Lucro Bruto Ajustado	70.748	57.616	22,8%	42.804	65,3%	169.974	165.438	2,7%
Margem Bruta Ajustada	25,6%	33,6%	-8,0 p.p.	23,7%	1,9 p.p.	26,2%	33,4%	-7,2 p.p.

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

O Lucro Bruto no 3T23 acompanhou o movimento da receita líquida, atingindo R\$ 53,9 milhões, crescimento de 76,1% em relação ao 2T23 e 6,6% ao 3T22. Em termos de Margem Bruta, o 3T23 fechou em 19,5%, recuperação de 250bps de margem bruta no comparativo com o 2T23. Como explicado na última divulgação de resultados, entendemos que no 2T23 atingimos nosso ponto mais baixo de margem, e que veríamos seu retorno gradual para as margens habituais ao longo dos próximos trimestres, sendo assim, ao entregarmos os 19,5% de margem bruta no 3T23, reforçamos nosso compromisso com o mercado em buscar a recuperação desse indicador. O Lucro Bruto Ajustado, por sua vez, totalizou R\$ 70,7 milhões, 22,8% melhor que o 3T22, e 65,3% acima dos R\$ 42,8 milhões do 2T23. Com isso, garantimos uma margem bruta ajustada de 25,6% no trimestre, 190bps melhor que os 23,7% reportados no 2T23.

I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Despesas Comerciais	(12.090)	(18.617)	-35,1%	(9.435)	28,1%	(34.325)	(52.138)	-34,2%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	523.925	547.766	-4,4%	208.089	151,8%	1.029.012	789.022	30,4%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	2,3%	3,4%	-1,1 p.p.	4,5%	-2,2 p.p.	3,3%	6,6%	-3,3 p.p.

No 3T23 as despesas comerciais somaram R\$ 12,1 milhões, 28,1% superiores ao 2T23 e 35,1% inferiores ao 3T22. Vale ressaltar que o volume de lançamentos contribui para o incremento deste valor no trimestre, mas que no acumulado anual, as despesas comerciais atingiram R\$ 34,3 milhões em 2023 vs. R\$ 52,1 milhões no mesmo período em 2022, indicando redução de 34,2%. Importante observarmos o percentual que tais despesas representam do VGV lançado, indicando uma medida de eficiência. Dessa forma, nossas despesas comerciais representaram 2,3% do VGV lançado no trimestre, reduzindo em 1,1p.p. os 3,4% do 3T22. Na visão acumulada,

Comentário do Desempenho



este indicador foi de 3,3% em 9M23 ante 6,6% em 9M22, reforçando nosso compromisso em manter as despesas controladas e buscar constantemente oportunidades saudáveis de redução.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(26.018)	(24.833)	4,8%	(28.410)	-8,4%	(61.829)	(69.592)	-11,2%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	523.925	547.766	-4,4%	208.089	151,8%	1.029.012	789.022	30,4%
% das Despesas Gerais e Administrativas sobre VGV Lançado	5,0%	4,5%	0,4 p.p.	13,7%	-8,7 p.p.	6,0%	8,8%	-2,8 p.p.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 26,0 milhões no 3T23, 8,4% inferiores ao 2T23 e 4,8% de incremento em relação ao 3T22. Entretanto, no acumulado anual tais despesas apresentaram significativa redução de 11,2%, reafirmando nosso compromisso em reduzir as despesas administrativas e não ultrapassar a marca de R\$ 100 milhões no ano de 2023. Mais que a redução em si, esse compromisso visa nos manter como uma das empresas mais eficientes de nosso mercado, com baixo percentual de despesas administrativas em relação ao VGV lançado sendo que, ao final dos 9 primeiros meses de 2023 este percentual atingiu 6,0%, 2,8p.p. inferior aos 9M22, traduzido em um aumento de eficiência relevante entre períodos.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	2.712	13.168	-79,4%	55.927	-95,2%	77.319	26.944	187,0%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	6.025	4.350	38,5%	4.499	33,9%	14.952	11.958	25,0%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	6.208	(10.382)	N/A	(17.329)	N/A	(13.648)	(7.189)	89,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.005	174	1052,3%	2.006	0,0%	5.924	3.535	67,6%
EBITDA¹	16.950	7.310	131,9%	45.103	-62,4%	84.547	35.248	139,9%
Margem EBITDA ¹	6,1%	4,3%	1,9 p.p.	25,0%	-18,9 p.p.	13,1%	7,1%	5,9 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	16.843	7.065	138,4%	12.189	38,2%	40.309	13.555	197,4%
EBITDA Ajustado²	33.793	14.375	135,1%	57.292	-41,0%	124.856	48.803	155,8%
Margem EBITDA Ajustada ²	12,2%	8,4%	3,8 p.p.	31,7%	-19,5 p.p.	19,3%	9,9%	9,4 p.p.

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

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



Comentário do Desempenho

Com isso, o EBITDA Ajustado, que considera o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, superou em 155,8% o indicador dos primeiros nove meses de 2022, com R\$ 124,9 milhões ante R\$ 48,8 milhões. Já a margem ajustada foi de 19,3%, 9,4p.p. maior que os 9,9% de 9M22. Em relação ao 3T23, o EBITDA Ajustado somou R\$ 33,8 milhões no 3T23, representando redução de 41,0% ante o 2T23 e incremento de 135,1% em relação ao 3T22. Dessa forma, tivemos uma margem EBITDA ajustada do trimestre de R\$ 12,2%, 19,5p.p. inferior ao 2T23 e 3,8p.p. superior ao 3T22.

O EBITDA, por sua vez, fechou em R\$ 16,9 milhões no trimestre e margem de 6,1%, representando redução de 62,4% em relação ao 2T23 e incremento de 131,9% sobre o 3T22, que havia contabilizado R\$ 7,3 milhões. Na perspectiva de 9 meses, o indicador passou de R\$ 48,8 milhões em 9M22 para R\$ 124,8 milhões em 9M23, aumento de 155,8%. Já na margem, o incremento foi de 9,4 p.p., atingindo 19,3% em 2023 vs. 9,9% em 9M22.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Despesas Financeiras	(2.670)	4.990	-153,5%	(6.832)	-60,9%	(11.715)	(16.198)	-27,7%
Receitas Financeiras	(3.538)	5.392	-165,6%	24.161	-114,6%	25.363	23.387	8,4%
Resultado Financeiro Líquido	(6.208)	10.382	-159,8%	17.329	-135,8%	13.648	7.189	89,8%

O resultado financeiro no 3T23 foi de -R\$ 6,2 milhões, ante R\$ 17,3 milhões no 2T23 e R\$ 10,3 milhões no 3T22. Tal variação entre trimestres é afetada pela operação de TRS (*Total Return Swap*), que reflete o valor da ação na data de fechamento do trimestre de forma meramente contábil, sem qualquer efeito caixa. A apreciação do valor da ação no 2T23, seguida da queda das cotações no 3T23 foi o motivo de influência direta na variação desta linha. No acumulado de 9 meses, o resultado financeiro em 2023 foi de R\$ 13,6 milhões, 89,8% melhor que os R\$ 7,2 milhões de 9M22.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lucro Líquido	2.712	13.168	-79,4%	55.927	-95,2%	77.319	26.944	187,0%
Margem Líquida	1,0%	7,7%	-6,7 p.p.	31,0%	-30,0 p.p.	11,9%	5,4%	6,5 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.454)	4.562	-307,2%	17.516	-154,0%	6.522	(14.443)	N/A
Lucro Líquido Ex-TRS	12.166	8.606	41,4%	38.411	-68,3%	70.797	41.387	71,1%
Margem Líquida Ex-TRS	4,4%	5,0%	-0,6 p.p.	21,3%	-16,9 p.p.	10,9%	8,4%	2,6 p.p.

Comentário do Desempenho



O lucro líquido da Companhia ao final do 3T23 ex-TRS foi de R\$ 12,1 milhões, ante R\$ 38,4 milhões no 2T23 e R\$ 8,6 milhões no 3T22. No acumulado anual, atingimos R\$ 70,8 milhões, um crescimento de 71,1% em relação ao ano de 2022, atingindo uma margem líquida ex-TRS de 10,9%, demonstrando um resultado operacional crescente e que deverá manter sua performance mediante a estabilização da pocagem de nosso portfólio.

I Return on Average Equity (ROAE)

Em R\$ Mil e %	3T23	2T23	Var. %	3T22	Var. %
Patrimônio Líquido	1.010.095	1.062.968	-5,0%	1.004.016	0,6%
Lucro Líquido Trimestral	2.712	55.927	-95,2%	13.168	-79,4%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	0,3%	5,3%	-5,0 p.p.	1,3%	-1,0 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	87.595	98.051	-10,7%	39.454	122,0%
Return On Average Equity UDM (ROAE)¹	8,7%	9,2%	-0,6 p.p.	3,9%	4,7 p.p.

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

O ROE UDM (últimos doze meses) da Companhia atingiu 8,7%, superando em 4,7p.p. o 3T22, demonstrando que a Companhia está engajada em se aproximar de um ROE de dois dígitos, sempre com foco em geração de valor a seus acionistas. Vale ressaltar que nos dedicamos a buscar boas oportunidades de geração de valor e rentabilização de nossos acionistas e, conforme tais alternativas forem concretizadas, veremos o reflexo no ROE da Companhia. Um de nossos principais *drivers* é manter o equilíbrio da estrutura de capital, de forma a gerar valor aos acionistas.

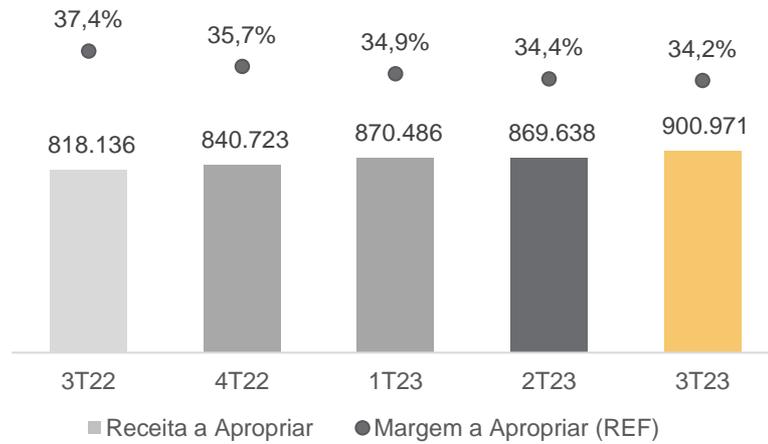
I Resultados a Apropriar

A receita a apropriar ao final do 3T23, já líquida de distratos, foi de R\$ 900,9 milhões, 3,6% superior ao registrado no 2T23 (R\$ 869,6 milhões). O custo orçado a apropriar, por sua vez, totalizou R\$ 593,1 milhões no trimestre, vs. R\$ 570,8 milhões no 2T23, incremento mínimo de 3,9%. Dessa forma, a margem a apropriar (Margem REF) fechou em 34,2%, mantendo-se estável em relação aos 34,4% do 2T23. Tal margem corresponde a um resultado bruto a apropriar de R\$ 307,9 milhões. Conforme pontuado nos últimos trimestres, a redução da REF é justificada por: (i) aumento de custos dos projetos do pipeline de 2021; e (ii) menor margem dos projetos Raízes lançados em 2022, ligeiramente inferiores a 30%, mas com boa TIR. Vale ainda reforçar que os projetos lançados em 2023, com exceção do Origem Guilhermina, pertencem a linha Haus e MEC, apresentando margens superiores a 30% e de maneira gradativa irão contribuir para a retomada deste indicador.

Comentário do Desempenho



Receita e Margem a Apropriar



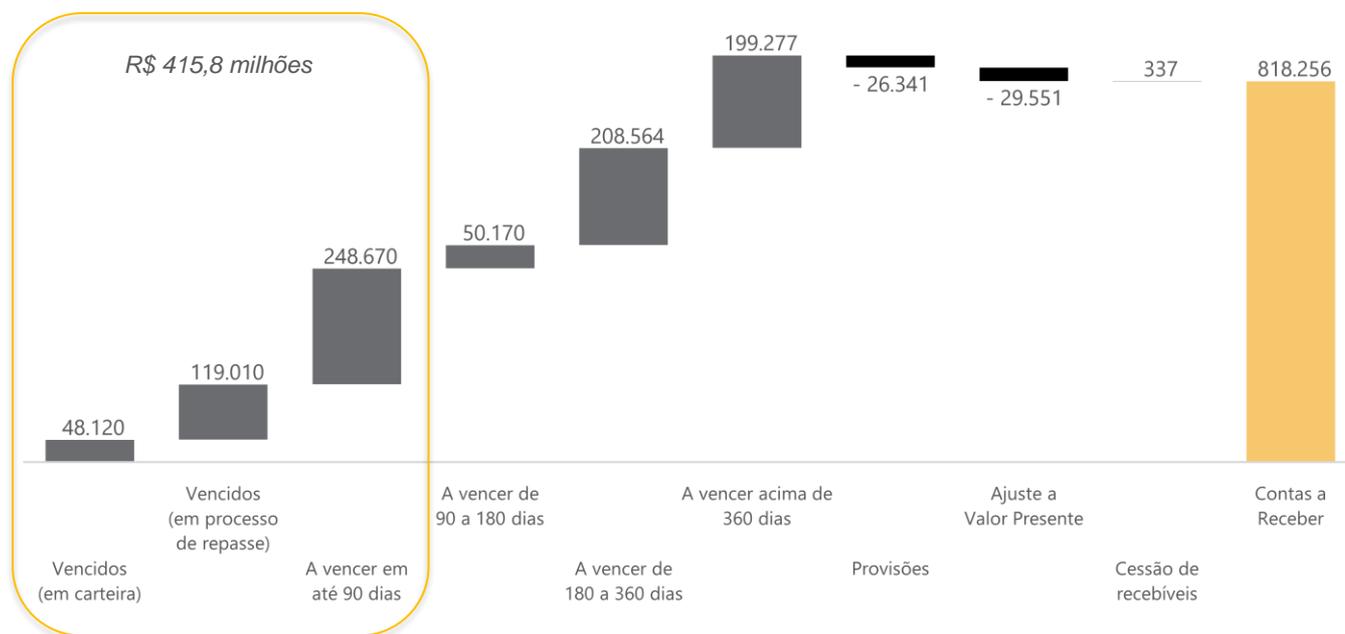
I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 3T23 era de R\$ 818,2 milhões, incremento de 15,3% ante os R\$ 709,1 milhões de saldo no fechamento do 2T23. Já o valor financeiro da carteira somou R\$ 1,6 bilhão ao final de do 3T23. Acreditamos ter um patamar de LTV (“*loan to value*”) extremamente satisfatório para o negócio, o que contribui para manter a carteira de recebíveis e nossas operações saudáveis. Neste trimestre, nosso LTV foi de 39,9%, ainda mais baixo que os 42,2% do 2T23, o que significa dizer que o cliente Mitre já pagou, em média, 60,1% do seu imóvel no momento da entrega. Em complemento ao excelente LTV, nosso índice de inadimplência permanece extremamente baixo, equivalente a apenas 0,15% da carteira. O saldo de contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Comentário do Desempenho



Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	3T23	2T23	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	292.532	244.041	19,9%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	327.707	336.999	-2,8%
Dívida Bruta	620.239	581.040	6,7%
(-) Caixa e Equivalentes	98.188	176.134	-44,3%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	26.468	28.383	-6,7%
Dívida Líquida¹	495.583	376.523	31,6%

Em R\$ Mil	3T23	2T23	Var. %
Dívida Bruta	620.239	581.040	6,7%
(-) Financiamento à Produção	343.452	304.362	12,8%
Dívida Corporativa²	276.787	276.678	0,0%
Patrimônio Líquido	1.010.095	1.062.968	-5,0%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido	27,4%	26,0%	1,4 p.p.
Dívida Líquida Total/Patrimônio Líquido	49,1%	35,4%	13,6 p.p.

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

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

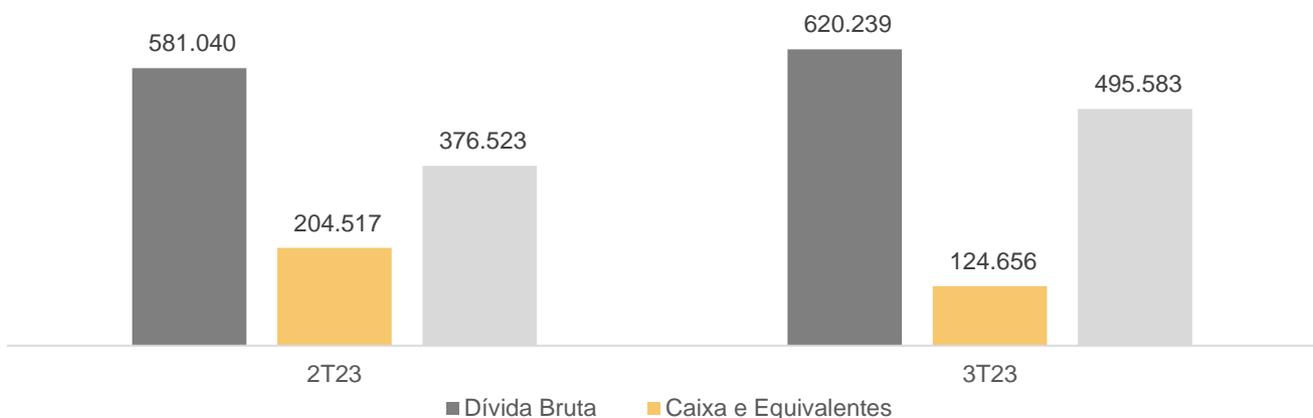
Comentário do Desempenho



Ao final do 3T23, apesar do endividamento líquido da Companhia ter aumentado em relação ao 2T23, fechando o período em R\$ 495,6 milhões, continuamos confortáveis com nossa estrutura de capital devido, especialmente, a dois principais fatores: (i) repasse de R\$ 440,2 milhões da carteira proveniente dos 09 projetos já entregues e/ou a serem concluídos ainda ao longo do 4T23 e que se encontram 98% vendidos e com LTV médio de 38,4%, conferindo forte previsibilidade quanto à entrada dos recursos no decorrer dos próximos meses, (ii) qualidade do endividamento, sendo que em sua maioria, 55%, refere-se ao financiamento à produção, dívida com custo abaixo do CDI e 100% atrelada aos recebíveis dos empreendimentos. Os 45% restantes são dívidas corporativas de longo prazo com vencimento final em 2027.

O crescimento do endividamento da Companhia entre trimestres deu-se, essencialmente, por um descolamento temporal da curva de repasse dos empreendimentos concluídos ao longo do 2S23. Tínhamos expectativa de um repasse pré habite-se maior do que o realizado, porém, em razão da queda do INCC nos últimos meses, atrelada a uma taxa Selic acima dos 12% a.a., a maioria dos clientes optaram por realizar o financiamento após emissão do habite-se, postergando o ciclo em aproximadamente 90 a 120 dias. Porém, conforme já mencionado acima, a carteira continua sendo de extrema qualidade, com baixíssima inadimplência e LTV inferior aos 40%. Dessa forma, à medida que os projetos entregues e a entregar ainda em 2023 forem repassados, teremos uma importante redução no nível de endividamento. Entendemos ter atingido o nível máximo de endividamento da Companhia, de forma que veremos uma redução deste indicador ao longo dos próximos trimestres.

Endividamento (R\$ mil)



I Sustentabilidade

Em linha com nosso compromisso em buscar excelência e aperfeiçoar cada vez mais nossas práticas em ESG, com muito orgulho, comunicamos que a Mitre conquistou o Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol para o inventário de Gases de Efeito Estufa de 2022. O selo certifica que atingimos o mais alto nível de qualificação do inventário corporativo, pela contabilização de todas as categorias de Escopo 1 e 2, e a verificação dos dados por terceira parte independente. Atualmente, a Mitre é uma das 8 organizações dentro do setor da construção civil a obter o selo. Com essa conquista, reafirmamos os compromissos assumidos pela Mitre em 2023 nos eixos de transparência e de mudanças climáticas e ainda, contribuimos com o fornecimento de dados transparentes e de qualidade para o Registro Público de Emissões.

Comentário do Desempenho



Relacionamento com os auditores independentes

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 8 de novembro de 2023.

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa	9	4	43	47
Conta corrente bancária	470	1.965	2.786	7.116
Aplicações financeiras (i)	23.110	88.348	95.359	190.670
	23.589	90.317	98.188	197.833

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, a serem utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 112% do CDI (entre 100% e 118% do CDI em 31 de dezembro de 2022). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras	26.170	31.476	26.468	31.476
Circulante	-	30.040	-	30.040
Não circulante	26.170	1.436	26.468	1.436

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

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

- i) Montante de R\$24.606 (R\$ 28.094 em 31 de dezembro de 2022) referente a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco XP (Credit Suisse em 2022), conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, que será liberado conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, conforme estipulado em contrato; e
- ii) Montante de R\$1.862 (R\$1.436 em 31 de dezembro de 2022) dos fundos de reserva e despesa do CRI, a ser liberado de acordo prazo final do contrato.
- iii) Em 31 de dezembro de 2022 ainda existiam R\$ 1.946 em garantia pela compra dos terrenos Guapira II, liberados em 2023.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	123.628	86.024
Empreendimentos em construção	748.793	587.516
Outras contas a receber	1.390	1.266
Ajuste a valor presente	(29.551)	(24.904)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(258)	(1.107)
Provisão para distratos	(26.083)	(26.077)
	817.919	622.718
Cessão de recebíveis	337	350
Total (a)	818.256	623.068
Circulante	644.322	423.814
Não circulante	173.934	199.254

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

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,15% a.a. (5,91% a.a. em 31 de dezembro de 2022).

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber--Continuação

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

	30/09/2023			31/12/2022		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	794	-	794	1.493	-	1.493
Vencidos de 181 a 360 dias	736	-	736	421	-	421
Vencidos de 121 a 180 dias	1.667	-	1.667	518	-	518
Vencidos de 91 a 120 dias	449	-	449	324	-	324
Vencidos de 61 a 90 dias	1.782	-	1.782	433	-	433
Vencidos de 31 a 60 dias	2.503	-	2.503	2.480	-	2.480
Vencidos de 0 a 30 dias	40.189	-	40.189	8.376	-	8.376
	48.120	-	48.120	14.045	-	14.045
A vencer de 0 a 30 dias	17.609	119.010	136.619	15.765	80.467	96.232
A vencer de 31 a 60 dias	136.148	-	136.148	13.067	-	13.067
A vencer de 61 a 90 dias	94.913	-	94.913	29.835	-	29.835
A vencer de 91 a 120 dias	12.707	-	12.707	19.205	-	19.205
A vencer de 121 a 181 dias	37.463	-	37.463	55.215	-	55.215
A vencer de 181 a 360 dias	208.564	-	208.564	237.041	-	237.041
A vencer acima 360 dias	199.277	-	199.277	210.166	-	210.166
	706.681	119.010	825.691	580.294	80.467	660.761
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(258)	-	(258)	(1.107)	-	(1.107)
Ajuste a valor presente	(29.551)	-	(29.551)	(24.904)	-	(24.904)
Provisão para distratos	(26.083)	-	(26.083)	(26.077)	-	(26.077)
Cessão de recebíveis	337	-	337	350	-	350
	699.246	119.010	818.256	542.601	80.467	623.068

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoRepasse bancário

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

Cessão de recebíveis

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

Descrição	30/09/2023	31/12/2022
Cessão de recebíveis	337	350

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e a provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, e exercício findo em 31 de dezembro 2022:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(1.107)	(600)
Reversão/(provisão), líquida	849	(507)
Saldo final	(258)	(1.107)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(26.077)	(12.201)
Reversão/(provisão), líquida	(6)	(13.876)
Saldo final	(26.083)	(26.077)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	422.633	568.426
Imóveis em construção (ii)	557.766	483.170
Adiantamento para aquisição de terreno	7.109	7.476
Provisão para distratos	19.126	18.618
Adiantamentos	15.243	9.468
Imóveis concluídos	30.475	12.167
Encargos financeiros capitalizados (iii)	34.176	20.623
Outros	51	51
	1.086.579	1.119.999
Circulante	1.008.184	825.047
Não circulante	78.395	294.952

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

5. Imóveis a comercializar--Continuação

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

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

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	18.618	9.481
Provisão, líquida	508	9.137
Saldo final	19.126	18.618

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	20.623	915
Atualização de terrenos a pagar	2.087	891
Outros custos	1.866	1.361
Encargos financeiros capitalizados	49.053	38.632
Custo de captação capitalizados	911	488
Ajuste a valor presente - permuta financeira	(55)	1.356
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(40.309)	(23.020)
Total	34.176	20.623

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

6. Partes relacionadas

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

	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	9	15
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	112	63
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	16	-
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda	4	32
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	196	230
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	81	386
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	98	43
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	172	-
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	507	-
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	4.609	4.976
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	-	1.752
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	326	10.250
Mitre Engenharia Ltda.	12.003	8.204
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	21.195	18.751
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	911	2.297
Mitre E Empreendimentos Ltda.	-	1.912
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	842	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	12.779	11.066
Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda.	1	-
Mitre Perdizes SPE Ltda.	-	1
Mitre L Empreendimentos Ltda.	1.124	13.161
Mitre M Empreendimentos Ltda.	766	419
Mitre N Empreendimentos Ltda.	17.696	21.811
Mitre O Empreendimentos Ltda.	115	114
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	16.768	25.476
Mitre R Empreendimentos Ltda.	7	7
Mitre S Empreendimentos Ltda.	77	-
Mitre U Empreendimentos Ltda.	-	398
Mitre V Empreendimentos Ltda.	4.610	9.425
Mitre W Empreendimentos Ltda.	41.195	48.980
Mitre X Empreendimentos Ltda.	2.785	2.296
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	6.135	6.988
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	55.949	47.598
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	10.122	55.842
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	32	23
Mitre Centro Empresarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	3	3
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	33	-
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	12.858	7.549
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	31.801	30.056
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	1.193	1.019
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	48.447	34.168
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	-	33.998
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	12.094	19.699
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	13.837	13.538

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

MTR-11 Administração de Bens Ltda.	50.585	63.007
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	34	34
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	164	164
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	1.695	1.013
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	51	22
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	20.202	428
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	2.296	2.199
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	29.251	12.869
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	11.058	10.853
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	17	16
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	87	83
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	17.958	12.404
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	4	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	33.371	30.586
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	46	45
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	36	7
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	43	43
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	816	817
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	442	427
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	689	1.091
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.766	2.802
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	31.521	31.529
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	393	392
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	92	91
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	9	8
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	73	72
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	47	43.536
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	103.972	101.156
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	1.473	718
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	46.107	40.064
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	18.237	2
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	3	3
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	158	4
Mitre T Administração de Bens Ltda.	-	28
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	18.098	14.736
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	184	192
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações	67	-
Santana Corporate	69	-
MVP Participações	2.843	-
Ativo não circulante	726.473	803.996

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
MV Partners	1	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	18.098	14.736
	18.099	14.736

Passivo

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

	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	-	18
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	-	187
MV Partners	1	-
Passivo Circulante	1	208

Remuneração dos administradores e conselheiros

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

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$7.509 (R\$6.120 em 30 de setembro de 2022).

Plano de opções de ações

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia estornou despesa no valor líquido de R\$14.200 (provisão de R\$4.337 em 30 de setembro 2022), devido ao não atingimento da meta do novo plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoGarantias prestadas por partes relacionadas

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

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

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Participação em controladas				
Controladas	436.556	363.492	-	-
Controladas em conjunto	154	100	154	100
Coligadas	2.794	2.772	2.794	2.772
	439.504	366.364	2.948	2.872
Encargos financeiros	25.301	16.554	-	-
Mais-valia	917	1.283	-	-
Obras de arte	260	259	259	259
	26.478	18.096	259	259
Total	465.982	384.460	3.207	3.131

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

7. Investimentos--Continuação

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

Investida	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial		
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
Residencial Julio Buono Empreendimentos E Partic. Ltda.	100%	100%	2.261	2.094	584	548	1.677	1.546	131	(33)	1.677	1.546	131	(33)
Mitre Drausio Empreendimentos Spe Ltda.	100%	100%	1.627	3.215	559	524	1.068	2.691	(1.169)	820	1.068	2.691	(1.169)	820
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	100%	100%	2.803	7.672	1.521	3.936	1.282	3.736	(523)	830	1.282	3.736	(523)	830
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Ltda.	100%	100%	66.949	49.756	53.276	44.226	13.672	5.530	8.142	3.534	13.672	5.530	8.142	3.534
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda.	100%	100%	3.942	20.559	398	1.511	3.544	19.048	620	681	3.544	19.048	620	681
Mitre Michigan Empreendimentos E Participacoes Ltda.	65%	100%	100.863	65.786	29.210	65.860	71.653	(73)	(1.377)	(20)	46.574	(73)	(895)	(20)
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.	75%	75%	6.629	29.585	806	12.007	5.823	17.578	(2.455)	5.176	4.367	13.184	(1.841)	3.882
Mitre Raizes Vila Prudente Empreend. E Partic. Ltda.	100%	100%	8.045	43.708	1.752	17.663	6.293	26.045	(2.604)	10.003	6.293	26.045	(2.604)	10.003
MJF Construções Ltda.	100%	100%	3.149	2.869	17.598	13.784	(14.449)	(10.915)	(3.533)	(4.824)	(14.449)	(10.915)	(3.533)	(4.824)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda.	100%	100%	81.755	65.810	42.438	36.286	39.317	29.524	9.793	14.872	39.317	29.524	9.793	14.872
Mitre Q Administração de Bens Ltda.	100%	100%	68.251	57.740	54.915	51.502	13.336	6.238	7.098	6.528	13.336	6.238	7.098	6.528
Mitre S Administração de Bens Ltda.	100%	100%	60.301	65.660	37.965	40.344	22.335	25.316	(2.980)	12.958	22.335	25.316	(2.980)	12.958
Mitre T Administração de Bens Ltda.	100%	100%	1.617	14.385	340	6.434	1.277	7.951	162	3.522	1.277	7.951	162	3.522
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda.	100%	100%	55.724	60.145	36.145	35.372	19.579	24.773	381	10.860	19.579	24.773	381	10.860
Mitre Perdizes SPE Ltda.	100%	100%	55.468	64.630	33.360	34.983	22.108	29.647	(7.539)	14.271	22.108	29.647	(7.539)	14.271
Mitre L Administração de Bens Ltda.	100%	100%	33.472	45.237	21.445	31.786	12.027	13.451	(1.424)	9.661	12.027	13.451	(1.424)	9.661
Mitre N Administração de Bens Ltda.	100%	100%	63.909	51.819	42.505	37.707	21.405	14.112	7.293	10.871	21.405	14.112	7.293	10.871
Mitre V Administracao de Bens Ltda.	100%	100%	26.769	36.513	23.526	29.198	3.243	7.315	(4.072)	4.691	3.243	7.315	(4.072)	4.691
Mitre W Administração de Bens Ltda.	100%	100%	88.481	62.501	82.133	63.210	6.348	(709)	7.057	429	6.348	(709)	7.057	429
Mitre Y Administração de Bens Ltda.	100%	100%	34.036	31.448	21.195	24.232	12.841	7.216	5.625	2.824	12.841	7.216	5.625	2.824
Mitre Z Administração de Bens Ltda.	100%	100%	67.604	48.627	69.398	53.360	(1.794)	(4.733)	2.939	(4.722)	(1.794)	(4.733)	2.939	(4.722)
MTR-06 - Administração de Bens Ltda.	90%	90%	104.934	91.338	37.364	40.162	67.570	51.176	16.394	10.958	60.813	46.058	14.755	9.862
MTR-08 - Administração de Bens Ltda.	100%	100%	43.483	33.366	37.010	32.451	6.473	915	5.559	2.384	6.473	915	5.559	2.384
MTR-10 - Administração de Bens Ltda.	100%	100%	47.765	32.057	40.910	29.710	6.855	2.347	4.508	2.892	6.855	2.347	4.508	2.892
MTR-03 - Administração de Bens Ltda.	100%	100%	95.367	92.665	93.272	91.512	2.096	1.153	943	1.156	2.096	1.153	943	1.156
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	100%	100%	65.075	51.296	40.234	35.545	24.841	15.751	9.090	8.134	24.841	15.751	9.090	8.134
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	30.406	23.395	19.079	17.717	11.327	5.678	5.649	986	11.327	5.678	5.649	986
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	100%	100%	91.900	99.701	84.726	95.112	7.173	4.589	2.584	4.592	7.173	4.589	2.584	4.592
MTR-22 - Administração de Bens Ltda.	100%	100%	21.427	13.453	25.576	18.086	(4.149)	(4.633)	484	(4.531)	(4.149)	(4.633)	484	(4.531)
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	100%	100%	36.727	34.779	38.313	35.279	(1.586)	(499)	(1.087)	(495)	(1.586)	(499)	(1.087)	(495)
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	100%	100%	52.965	41.181	45.399	41.210	7.566	(29)	7.595	(24)	7.566	(29)	7.595	(24)
Opi 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100%	100%	81.751	63.487	38.375	31.546	43.376	31.941	11.734	14.836	43.376	31.941	11.734	14.836
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	100%	100%	75.013	70.040	67.257	70.255	7.757	(215)	7.971	(212)	7.757	(215)	7.971	(212)
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	100%	100%	86.304	-	85.116	2	1.188	(2)	1.190	(1)	1.188	(2)	1.190	(1)
Outros investimentos			346.535	397.186	346.843	387.293	(263)	9.891	(952)	(1.240)	2.686	12.763	(1.530)	(1.298)
			2.013.307	1.873.703	1.570.543	1.530.353	442.809	343.350	93.227	142.367	412.466	336.710	92.106	139.919
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	27.038	29.654	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.164)	(956)
Total em investimentos			2.013.307	1.873.703	1.570.543	1.530.353	442.809	343.350	93.227	142.367	439.504	366.364	90.942	138.963

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

7. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo em 1º de janeiro	384.460	255.544	3.131	3.170
Venda de participação em investimentos	(68.401)	(235)	-	-
Compra de participação em investimentos	-	1.857	-	224
Integralização	116.587	10.733	10	-
(-) Redução de capital	(74)	(12.524)	-	-
(-) Dividendos recebidos	(61.649)	(45.596)	(106)	(202)
Encargos financeiros capitalizados	30.678	21.050	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultado	(21.931)	(4.524)	-	-
Reclassificação para provisão para perda com investimentos	(2.616)	15.581	-	-
Equivalência patrimonial	90.942	138.964	182	(58)
Equivalência patrimonial de SCPs	1.164	955	-	-
Apropriação mais-valia	(366)	(403)	-	-
Outros resultados com investimentos	(2.812)	3.058	(10)	(3)
Saldo final	465.982	384.460	3.207	3.131

Aquisições

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

Vendas

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

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

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

	<u>30/09/2023</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos	6
Pagamento (recebimento) na aquisição (venda) de participação	(62.841)
Total do caixa líquido das aquisições (vendas)	(62.835)

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	291.870	182.796
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	1.582	1.816	1.582	1.816
Custo de transação (b)	(1.257)	(1.190)	(1.257)	(1.190)
Coobrigação (Nota Explicativa n� 4)	-	-	337	350
	325	626	292.532	183.772
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	51.245	39.489
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	280.000	280.000	280.000	280.000
Custo de transação (b)	(3.538)	(4.259)	(3.538)	(4.259)
	276.462	275.741	327.707	315.230
Total	276.787	276.367	620.239	499.002

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

- (a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, poupança ou CDI, variando entre 8,6% a 10,7% acrescida de TR, 2,6% a 3,6% acrescido da taxa de poupança ou 1,85% a 3,5% acrescida de CDI ao ano (31 de dezembro de 2022 de 1,85% a 9,50% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.
- (b) (i) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A emissão foi de 130.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$130.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de março de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% ao ano.
- (ii) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão foi de 150.000.000 quotas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$150.000, com vencimento da primeira parcela do principal em 2025, finalizando em 15 de setembro de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,80% ao ano.

Cronograma de vencimentos não-circulante

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

	Controladora		Consolidado			
	Crédito de Recebíveis Imobiliários		Crédito de Recebíveis Imobiliários		Financiamento à produção SFH	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	-	1.816	-	1.816	-	182.796
2024	-	-	-	-	46.159	39.476
2025	76.000	76.000	76.000	76.000	5.072	13
2026	51.000	51.000	51.000	51.000	14	-
2027	153.000	153.000	153.000	153.000	-	-
	280.000	281.816	280.000	281.816	51.245	222.285

Cláusulas restritivas (covenants) - SFH

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

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

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Cláusulas restritivas (covenants) – SFH--Continuação

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

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

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

Cláusulas restritivas (covenants) – Certificados de recebíveis imobiliários

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

I)

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

Obrigações pela Compra dos Imóveis

Patrimônio Líquido

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos—ContinuaçãoCláusulas restritivas (covenants) – SFH--Continuação

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

II)

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	785.086	922.126

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	276.367	-	499.002	106.528
(+) Liberação	-	280.000	183.846	536.380
(-) Custo de captação	(257)	(5.937)	(257)	(5.937)
(+) Amortização do custo de captação	911	488	911	488
(-) Amortização principal	-	-	(66.561)	(142.943)
(+) Juros incorridos	30.916	20.562	55.522	38.632
(-) Juros pagos	(31.150)	(18.746)	(52.211)	(34.153)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	(13)	7
	276.787	276.367	620.239	499.002

A Companhia possuía o montante de R\$ 956.288 de financiamento consolidado e contratado em 30 de setembro de 2023 (R\$766.884 em 31 de dezembro 2022), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 30 de setembro de 2023 era de R\$540.437 (R\$510.804 em 2022). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

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

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	14.438	10.640
PIS, COFINS e ISS	15.815	11.595
Provisão para distrato	(1.024)	(1.049)
Total	29.229	21.186
Circulante	22.280	14.566
Não circulante	6.949	6.620

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período de três e nove meses de 2023 e 2022.

Resultado	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.941)	(11.141)	(3.917)	(10.622)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.098)	(3.799)	(553)	(1.509)
Provisão para distratos	14	(12)	120	173
Total	(6.025)	(14.952)	(4.350)	(11.958)

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

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2023

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuaçãoc) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

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

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita de vendas	777	1.539	451	779
Receita serviços	776	2.632	770	3.049
Receita de locação	372	1.116	350	967
Receita financeira	3.090	8.090	3.423	8.389
Total receita	5.015	13.377	4.994	13.184
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	3.489	9.333	3.934	9.515
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	3.506	9.350	3.939	9.531
CSLL - 9,00%	(316)	(841)	(354)	(858)
IRPJ - 15,00%	(523)	(1.400)	(590)	(1.427)
Adicional IRPJ - 10,00%	(246)	(636)	(277)	(669)
Receita de vendas RET IRPJ e CSLL RET	148.740 (2.856)	430.423 (8.264)	140.391 (2.696)	399.307 (7.668)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(3.941)	(11.141)	(3.917)	(10.622)
Alíquota efetiva	3%	3%	2%	2%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

10. Outros débitos com terceiros – SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 30/09/2023	Particip. do sócio participante 31/12/2022	Controladora		Consolidado	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
			SCP Fundo Cunha Horta	0%	7,16%	-
SCP Brito	2,99%	2,99%	318	687	318	687
SCP Dráusio	0,97%	0,97%	559	570	559	570
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	12.429	14.131
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	373	388	373	388
SCP - Michigan	0,08%	-	999	-	999	-
SCP - Butantã	7,80%	-	4.083	-	4.083	-
SCP - Santana	1,50%	-	499	-	499	-
Total			6.831	3.568	19.260	17.699
Circulante			2.383	1.645	12.533	3.421
Não circulante			4.448	1.923	6.727	14.278

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

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

Vencimento	Controladora	Consolidado
2024	270	2.549
2025	1.680	1.680
2026	2.498	2.498
Total	4.448	6.727

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	65.442	95.644
Antecipações de parcelas - serviços prestados	2.150	2.329
Permutas físicas de terrenos	188.597	218.741
Total	256.189	316.714
Circulante	159.349	165.840
Não circulante	96.840	150.874

O saldo de adiantamentos de clientes referente as permutas físicas e aos serviços prestados, possuem a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Consolidado	
	Permuta Física	Serviços Prestados
2024	10.240	199
2025	42.161	396
2026	35.526	-
2027	8.318	-
	96.245	595

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

12. Contas correntes de consórcios

Passivo	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Consórcio Freguesia do Ó	67	2.853
Consórcio Perdizes	2.763	6.457
Consórcio Ipiranga	962	7.075
Consórcio Vila Mascote	10.513	13.982
Total	14.305	30.367
Circulante	11.727	21.371
Não circulante	2.578	8.996

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	89,86%	89,82%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	71,16%	67,81%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	75,27%	75,20%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	80,41%	80,09%

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

13. Provisõesa) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	6.770	4.326
(+) Adições	3.638	4.105
(-) Pagamentos	(1.177)	(1.055)
(-) Reversões	(410)	(544)
Provisão para distrato	(4)	(62)
Saldo final	8.817	6.770
Circulante	2.118	2.438
Não circulante	6.699	4.332

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

13. Provisões--Continuaçãob) Provisão para demandas judiciais*Causas classificadas como de perda provável*

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

	Controladora		Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	7.613	9.101	80	42	9.223
(+) Adições	341	1.357	46	146	1.549
(-) Pagamentos	-	-	-	(54)	(54)
(-) Reversão	(280)	(303)	-	(73)	(376)
Saldo em 30/09/2023	7.674	10.155	126	61	10.342

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

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

	Consolidado	
	Cível	Trabalhista
Saldo em 31/12/2022	3.090	675
Saldo em 30/09/2023	2.751	944

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

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

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	2.564.312	2.247.650
Permutas	204.742	237.158
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.769.054	2.484.808
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.848.912	1.625.998
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	920.142	858.810
(ii) Receita indenização por distratos	4.283	3.101
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	19.171	18.087
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.825.231	1.600.225
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.219.943)	(1.049.211)
Encargos financeiros apropriados	(36.454)	(18.555)
(c) Distratos - custos de construção	12.178	10.670
Distratos - encargos financeiros	488	342
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)	593.110	540.344
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	67,50%	66,23%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.104.890	1.051.591
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(529.682)	(445.461)
Encargos financeiros apropriados	(6.734)	(3.656)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	575.208	606.130

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

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

15. Patrimônio líquidoa) Capital social

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

b) Destinação dos lucros e política de dividendos

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

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

Em reunião do Conselho de Administração de 21 de março de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intermediários, com base no resultado líquido do 4º trimestre de 2022, no valor de R\$9.117, pagos em 04 de abril de 2023. Em reunião do Conselho de Administração de 18 de maio de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intermediários, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2023, no valor de R\$17.918, pagos em 29 de maio de 2023. Em reunião do Conselho de Administração de 14 de agosto de 2023 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intermediários, com base no resultado líquido do 2º trimestre de 2023, no valor de R\$ 53.263, pagos em 23 de agosto de 2023.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reservas

i) *Reserva legal*

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

ii) *Reserva estatutária de lucros*

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

iii) *Reserva de capital*

Em 2023 a Companhia estornou reserva que foi constituída nos exercícios anteriores para fazer frente ao plano de remuneração baseado no montante líquido de R\$14.200.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita de imóveis vendidos	274.915	655.431	181.450	516.016
Reversão (provisão) para distrato	399	665	(6.782)	(9.193)
Ajuste a valor presente	3.185	(4.647)	(2.665)	(7.856)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(5.480)	(13.139)	(3.568)	(9.953)
Receita de indenização por distrato	1.455	4.284	827	2.117
	274.474	642.594	169.262	491.131
Receita de intermediação imobiliária	1.014	2.759	818	2.131
Receita de locação	372	1.117	349	966
Receita de serviços prestados	759	1.544	1.074	1.214
Impostos incidentes sobre serviços prestados e locação	(67)	(335)	(78)	(243)
	2.078	5.085	2.163	4.068
Receita operacional líquida	276.552	647.679	171.425	495.199

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17. Custos e despesas por natureza

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

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custos e despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(222.647)	(518.014)	(120.874)	(343.316)
Despesas gerais e administrativas	(24.154)	(51.368)	(22.861)	(61.390)	(26.018)	(61.829)	(24.833)	(69.592)
Despesas comerciais	(735)	(1.145)	(1.076)	(3.243)	(12.090)	(34.325)	(18.617)	(52.138)
	(24.889)	(52.513)	(23.937)	(64.633)	(260.755)	(614.168)	(164.324)	(465.046)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(185.676)	(443.793)	(108.799)	(306.843)
Custo com permutas	-	-	-	-	(18.551)	(31.197)	(9.367)	(26.388)
Provisão (reversão) de provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(1.255)	(3.228)	(918)	(2.498)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(16.843)	(40.309)	(7.065)	(13.555)
Provisão para distratos	-	-	-	-	(322)	513	5.208	6.269
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	-	-	67	(301)
	-	-	-	-	(222.647)	(518.014)	(120.874)	(343.316)
Despesas gerais e administrativas								
Pessoal	(12.182)	(31.584)	(13.259)	(34.579)	(12.439)	(33.212)	(13.922)	(36.771)
Serviços de terceiros	(3.570)	(15.637)	(4.070)	(10.418)	(4.487)	(19.816)	(5.436)	(13.638)
Participações - PLR	(3.500)	(3.500)	-	-	(3.500)	(3.500)	-	-
Remuneração de Administradores	(2.704)	(7.509)	(2.040)	(6.120)	(2.704)	(7.509)	(2.040)	(6.120)
Depreciação e amortização	(1.646)	(4.847)	(1.296)	(3.521)	(2.005)	(5.924)	(174)	(3.535)
Administrativas	(552)	(2.491)	(584)	(2.415)	(883)	(6.068)	(1.649)	(5.191)
Remuneração baseada em ações	-	14.200	(1.612)	(4.337)	-	14.200	(1.612)	(4.337)
	(24.154)	(51.368)	(22.861)	(61.390)	(26.018)	(61.829)	(24.833)	(69.592)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(735)	(1.145)	(1.076)	(3.243)	(9.857)	(23.725)	(9.533)	(27.921)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(2.233)	(10.600)	(9.084)	(24.217)
	(735)	(1.145)	(1.076)	(3.243)	(12.090)	(34.325)	(18.617)	(52.138)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Despesas tributárias	-	-	(205)	(257)	-	(273)	(252)	(463)
Ganho/(perda) com investimento	-	47.962	731	4.345	-	47.962	1.219	4.833
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(846)	(1.164)	(209)	(726)
Provisão para demandas judiciais	280	(61)	(72)	(104)	99	(1.119)	(443)	(761)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	-	878	849	(323)	(439)
Baixa de Ativo Imobilizado	(3)	(3)	(2)	(2)	(3)	(3)	(2)	(2)
Outras (despesas) e receitas	(243)	(312)	(1)	(1)	(1.260)	(1.322)	-	(859)
Total	34	47.586	451	3.981	(1.132)	44.930	(10)	1.583

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

19. Resultado financeiro

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

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	2.626	8.750	4.042	14.257	5.456	16.119	7.217	21.758
Ganho na operação de Swap (a)	(9.454)	6.522	-	-	(9.454)	6.522	-	-
Outras receitas financeiras	(1)	6	11	12	460	1.182	(1.825)	1.629
	(6.829)	15.278	4.053	14.269	(3.538)	23.823	5.392	23.387
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos	(9.318)	(23.080)	(705)	(893)	(1.149)	(6.469)	1.052	-
Juros sobre arrendamento mercantil	(69)	(221)	(61)	(97)	(106)	(340)	(68)	(148)
Perda estimada na operação de Swap (a)	-	-	4.562	(14.443)	-	-	4.562	(14.443)
Despesas bancárias	(127)	(389)	(26)	(65)	(269)	(1.559)	(127)	(406)
Outras despesas financeiras	(138)	(415)	(213)	(537)	(1.146)	(1.807)	(429)	(1.201)
	(9.652)	(24.105)	3.557	(16.035)	(2.670)	(10.175)	4.990	(16.198)
Total	(16.481)	(8.827)	7.610	(1.766)	(6.208)	13.648	10.382	7.189

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

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

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%	
CDI	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%	
INCC	1,61%	2,41%	3,21%	4,01%	4,82%	
TR	1,01%	1,52%	2,02%	2,53%	3,03%	
IGP-M	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Cotação ação – B3	2,33	3,50	4,66	5,83	6,99	
	Consolidado					
Ativos e passivos líquidos	30/09/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(156.489)	(9.194)	(13.791)	(18.387)	(22.984)	(27.581)
INCC	693.159	11.125	16.688	22.250	27.813	33.376
TR	(343.115)	(3.465)	(5.198)	(6.931)	(8.664)	(10.396)
IGP-M	115.145	-	-	-	-	-
Cotação ação - B3	1.351	(9.186)	(3.917)	1.351	6.620	11.888
Sem indexador	4.219	-	-	-	-	-
Total	314.270	(10.720)	(6.218)	(1.717)	2.785	7.287

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	30/09/2023	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	98.188	95.359	-	-	-	-	2.829
Caixa restrito	3.b	26.468	26.468	-	-	-	-	-
Operação de swap - ponta ativa		1.351	-	-	-	-	1.351	-
Contas a receber	4	818.256	-	693.159	-	123.707	-	1.390
Total ativos com riscos financeiros		944.263	121.827	693.159	-	123.707	1.351	4.219
Empréstimos	8	(620.239)	(276.787)	-	(343.115)	(337)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(1.529)	(1.529)	-	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		(8.225)	-	-	-	(8.225)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(629.993)	(278.316)	-	(343.115)	(8.562)	-	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		314.269	(156.489)	693.159	(343.115)	115.145	1.351	4.219

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

	<u>Nível da hierarquia</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e capital return equity Swap	2 (a)	124.655	214.867

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

f) Gestão de capital

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

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

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

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

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	619.902	498.652
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	337	350
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(98.188)	(197.833)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(26.468)	(31.476)
Dívida líquida (*)	495.583	269.693
Total do patrimônio líquido	1.010.095	994.521
Endividamento - %	49,06%	27,12%

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	30/09/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3.a)	-	23.589	23.589	-	90.317	90.317
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	26.468	26.468	-	31.476	31.476
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	-
Outros ativos	24.298	-	24.298	2.470	-	2.470
Fornecedores	1.869	-	1.869	1.509	-	1.509
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	276.787	-	276.787	276.367	-	276.367
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	1	-	1	208	-	208
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	6.831	-	6.831	3.568	-	3.568
Outros passivos	7.074	-	7.074	25.601	-	25.601

Consolidado

	30/09/2023			31/12/2022		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	98.188	98.188	-	197.833	197.833
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	26.468	26.468	-	31.476	31.476
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	-	-	-	-	-
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	818.256	-	818.256	623.068	-	623.068
Outros ativos	33.245	-	33.245	16.175	-	16.175
Fornecedores	58.894	-	58.894	51.125	-	51.125
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	620.239	-	620.239	499.002	-	499.002
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	14.305	-	14.305	30.367	-	30.367
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	19.260	-	19.260	17.699	-	17.699
Outros passivos	35.327	-	35.327	47.549	-	47.549

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

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

h) Gestão de risco de liquidez

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

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

Em 30 de setembro de 2023	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	58.894	-	-	58.894
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	292.532	51.245	276.462	620.239
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	12.533	6.727	-	19.260
Passivos de arrendamento	2.625	5.600	-	8.225
	366.584	63.572	276.462	706.618

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Os fluxos de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de setembro de 2023, referidos compromissos totalizam R\$379.771 (R\$420.805 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$224.720 em dinheiro e R\$155.051 em permuta (respectivamente R\$233.229 e R\$187.576 em 31 de dezembro de 2022).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. Os montantes e fluxos estimados de desembolso referentes aos empreendimentos em curso em 30 de setembro de 2023 são de R\$ 156.602 para o período de 1º. de outubro até 31 de dezembro de 2023, R\$495.432 para 2024, R\$394.659 para 2025, R\$145.776 para 2026 e R\$16.587 para 2027 (em 31 de dezembro de 2022 R\$540.671 para 2023, R\$431.948 para 2024, R\$197.391 para 2025 e R\$15.476 para 2026).

Compromissos com arrendamentos

Em 30 de setembro de 2023, a Mitre possuía R\$8.225 em compromissos com arrendamentos (R\$10.033 em 31 de dezembro de 2022), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro por ação

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

22. Lucro por ação--Continuação

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

Cálculo lucro básico e diluído por ação

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

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

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
<u>Lucro básico por ação</u>				
Lucro líquido do período	1.894	76.822	13.087	25.237
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820	105.774.820	105.774.820
Lucro básico por ação (a)	0,01791	0,72628	0,12373	0,23859

(a) Valores expressos em Reais.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

23. Seguros

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

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

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

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

24. Benefícios a empregadosPlano de opções de ações

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

24. Benefícios a empregados—ContinuaçãoPlano de opções de ações--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

24. Benefícios a empregados—ContinuaçãoPlano de opções de ações--ContinuaçãoMovimentação durante o período

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo Inicial	5.919.463	6.614.450
2º Outorga	-	408.356
Outorgas canceladas (*)	(285.000)	(342.720)
Outorgas substituídas	-	(760.623)
Saldo final	5.634.463	5.919.463

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

Despesa do período

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

25. Transações que não afetam caixa

Para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e 2022, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Investimento por aquisição de controle		
Imóveis a comercializar	59.093	17.663
Adiantamentos	-	(95)
outros ativos	7.196	-
Fornecedores	(23)	(30)
Adiantamento de cliente (dação)	(18.900)	(9.097)
Credores compromissados	(1.537)	-
Tributos a recolher	(130)	(1)
Débito entre consorciadas	-	(4.155)
Provisão para contingência	-	(1)
Caixa das controladas adquirida/vendidas	6	-
	45.705	4.284
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e financiamentos	-	11
Contas a receber de clientes	-	(11)
	-	-

26. Eventos subsequentes

No dia 04 de outubro de 2023, através de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado a aquisição, por sociedade controlada pela Companhia, de 4 (quatro) imóveis de propriedade do Sr. Fabricio Mitre, para desenvolvimento de um projeto imobiliário na localidade dos referidos imóveis, no município de Trancoso na Bahia. Com base no Laudo Técnico de Avaliação, elaborado pela empresa S&P Global, o valor de mercado dos terrenos é de R\$ 15.039, porém a aquisição dos 4 (quatro) terrenos foi realizada no valor de R\$13.500. Essa aquisição de terrenos fora de São Paulo, especificamente em Trancoso, está alinhada com a estratégia da Companhia para o desenvolvimento da marca Daslu, adquirida em 2022.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 08 de novembro de 2023

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabício Mitre

Diretor Presidente

PÁGINA

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

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

São Paulo, 08 de novembro de 2023

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

PÁGINA