

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2021 e 2020
com Relatório do Auditor Independente

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O nosso ano de 2021 foi a comprovação para o mercado, e para todos os demais *stakeholders*, da nossa capacidade operacional e de execução. Mesmo com os desafios impostos pela continuidade da pandemia da COVID-19, atingimos nosso *guidance* de lançar entre R\$1,5 e R\$2,0 bilhões, patamar que acreditamos ser saudável para continuar desenvolvendo os melhores empreendimentos de cada região. Terminamos o ano com 15 canteiros de obras ativos, todos dentro do cronograma, vendemos 1.317 e entregamos 741 unidades, todas antecipadas e com aceite de 98,5% na 1ª vistoria.

Realizamos o lançamento de 10 empreendimentos, 7 da linha Haus Mitre e 3 da linha Raízes, totalizando R\$1,8 bilhão em VGV, aumento de quase 100% em relação ao ano anterior. Nossas vendas líquidas atingiram R\$732,0 milhões, com velocidade de vendas de 35,5% no ano e Margem Bruta Ajustada de 35,3%, fortes indicadores que demonstram o excelente desempenho operacional da Companhia.

O estoque atingiu R\$1,4 bilhão, sendo que 98,8% das unidades são de produtos lançados nos últimos 24 meses e apenas 0,5% de produtos entregues, reforçando nossa estratégia de alto giro do ativo e de desenvolver os melhores empreendimentos de cada bairro. Outro importante destaque é que, de todos os produtos em desenvolvimento ou com estoque disponível, a venda média atingiu 69,8%, o que, novamente, reforça a qualidade dos nossos produtos, nos garante maior previsibilidade em nosso fluxo de recebíveis e maior proteção à inflação, uma vez que nossa carteira é corrigida pelo INCC.

Fizemos importantes aquisições de terrenos ao longo de 2021, que totalizaram R\$1,9 bilhão e foram suficientes para repor os lançamentos do ano e ainda incrementar nosso *landbank* em R\$146,4 milhões. A totalidade do banco de terrenos da Companhia se encontra na cidade de São Paulo, em regiões estratégicas e próximas aos grandes eixos de mobilidade urbana da capital. Esses terrenos nos garantem aproximadamente 3 anos de bons lançamentos e nos permite ser cada vez mais criteriosos e seletivos na compra de novos terrenos.

Nossa Receita Líquida de Incorporação foi de R\$567,3 milhões em 2021, 50,3% acima de 2020. Esse aumento foi, principalmente decorrente do bom desempenho de vendas dos lançamentos do ano e da evolução física das obras dos projetos lançados nos anos anteriores, que, devido a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), tiveram parte de sua receita reconhecida ao longo desse ano, acompanhando a evolução de suas obras. Com isso, a Margem Bruta Ajustada atingiu 35,3% e a Margem à Apropriar (REF) 39,2%, níveis que refletem a qualidade financeira de nossos projetos e nossa capacidade operacional, mesmo com a pressão de custos do setor de construção civil ao longo do ano e que já foram refletidos nas revisões dos orçamentos de todas as nossas obras.

Em relação às despesas, mantivemos o nosso compromisso de ser, se não a mais, uma das empresas mais eficientes do setor, atingindo apenas 8,2% no índice de SG&A em relação ao VGV lançado no ano, sendo 4,3% em despesas gerais e administrativas e 3,9% em despesas comerciais. Temos convicção de que só foi possível atingir essa eficiência devido ao comprometimento e engajamento do nosso time e do nosso modelo de *partnership*, que é único no setor.

O lucro líquido recorrente, que estorna o efeito relacionado à operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) foi de R\$50,4 milhões, aumento de 29,8% em relação ao ano passado. O aumento do lucro líquido recorrente é

consequência do bom desempenho de vendas dos lançamentos e dos estoques ao longo do ano e da eficiência no controle das despesas.

Seguindo nossa estratégia de diferenciação, divulgamos e implementamos parcerias estratégicas que nos posicionam cada vez mais como uma Companhia única no setor. A união entre Mitre Realty e Atlântica Hotels proporcionou uma experiência inovadora para os clientes dos empreendimentos Haus Mitre e Haus Mitre Butantã, que puderam rentabilizar seus apartamentos de forma fácil e descomplicada, gerando retorno em poucos meses após a entrega das chaves. Além disso, também fechamos uma parceria com a intenção de desenvolver até R\$500 milhões em VGV potencial com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., que, assim como a Mitre, tem seu posicionamento voltado ao produto, excelência e diferenciação. Dado todos esses fatores, ficamos extremamente contentes em comunicar que, em 2021, atingimos a marca de 93% no índice de satisfação dos clientes, reforçando nosso posicionamento estratégico de manter sempre o foco no cliente.

Por fim, reiteramos que estamos cumprindo integralmente todo o plano de negócio apresentado aos acionistas à época do nosso IPO e seguimos atentos às boas oportunidades de negócio, lançando os melhores produtos de cada região, mantendo um equilíbrio saudável entre velocidade de vendas e margens e entregando projetos sempre com a máxima excelência. Tudo isso foi o que nos fez chegar até aqui e será o que nos levará muito adiante.

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos

Em 2021, a Mitre realizou 10 lançamentos, totalizando R\$1,8 bilhão de VGV em 2.455 unidades, um recorde na história da Companhia e atingiu seu *guidance* de lançar entre R\$1,5 e R\$2,0 bilhões no ano. Houve crescimento de 94,5% e 32,2%, em VGV e unidades lançadas, respectivamente, quando comparado aos números de 2020, quando foram lançados R\$920,1 milhões em 1.857 unidades. Só no 4T21, a Mitre lançou R\$1,1 bilhão de VGV em 5 produtos, evidenciando, mais uma vez, sua capacidade de execução.



Haus Mitre Santa Cruz
Rua Assungui, 121
Alto do Ipiranga – São Paulo
VGV: R\$ 119 milhões
Unidades: 158
Lançamento: Mar/21
% VGV Vendido: 34%



Haus Mitre Campo Belo
Rua João de Sousa Dias, 939
Campo Belo – São Paulo
VGV: R\$ 150 milhões
Unidades: 178
Lançamento: Mai/21
% VGV Vendido: 75%



Haus Mitre Residences 370
Rua Professor José
Marques da Cruz, 75
Brooklin – São Paulo
VGV: R\$ 87 milhões
Unidades: 237
Lançamento: Jun/21
% VGV Vendido: 67%



Haus Mitre Vila Clementino
Rua Borges Lagoa, 360
Vila Clementino – São Paulo
VGV: R\$ 188 milhões
Unidades: 217
Lançamento: Ago/21
% VGV Vendido: 37%



Haus Mitre Aclimação
Rua Gualachos, 187
Aclimação – São Paulo
VGV: R\$ 102 milhões
Unidades: 119
Lançamento: Ago/21
% VGV Vendido: 31%



Haus Mitre Jardins
Rua Itapeva, 342
Jardins – São Paulo
VGV: R\$ 189 milhões
Unidades: 51
Lançamento: Out/21
% VGV Vendido: 32%



Raízes Vila Mascote
Rua Madre Emilie, 434
Vila Mascote – São Paulo
VGv: R\$ 180 milhões
Unidades: 305
Lançamento: Out/21
% VGv Vendido: 23%



**Haus Mitre Reserva
Vila Mariana**
Rua Dona Brígida, 620
Vila Mariana – São Paulo
VGv: R\$ 265 milhões
Unidades: 287
Lançamento: Dez/21
% VGv Vendido: 8%



Raízes Premium Mooca
Rua Jupuruchita, 173
Mooca – São Paulo
VGv: R\$ 157 milhões
Unidades: 261
Lançamento: Dez/21
% VGv Vendido: 35%



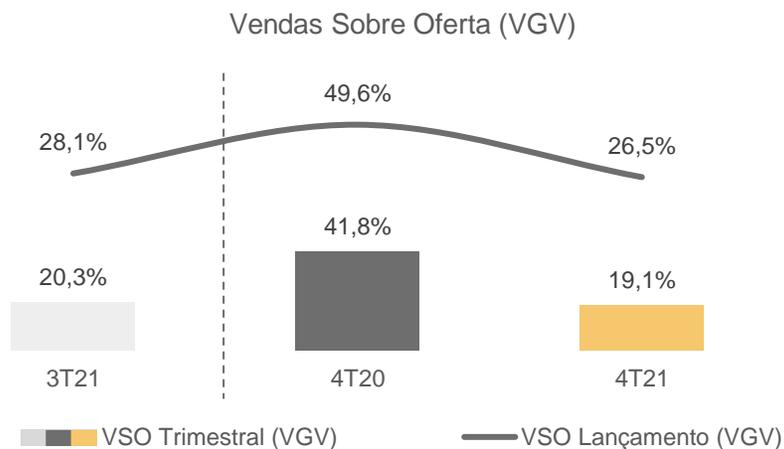
Raízes Tatuapé
Rua Soriano de Sousa, 70
Tatuapé – São Paulo
VGv: R\$ 354 milhões*
Unidades: 642
Lançamento: Dez/21
% VGv Vendido: 37%

**Participação minoritária de 10% da Sinco Engenharia*

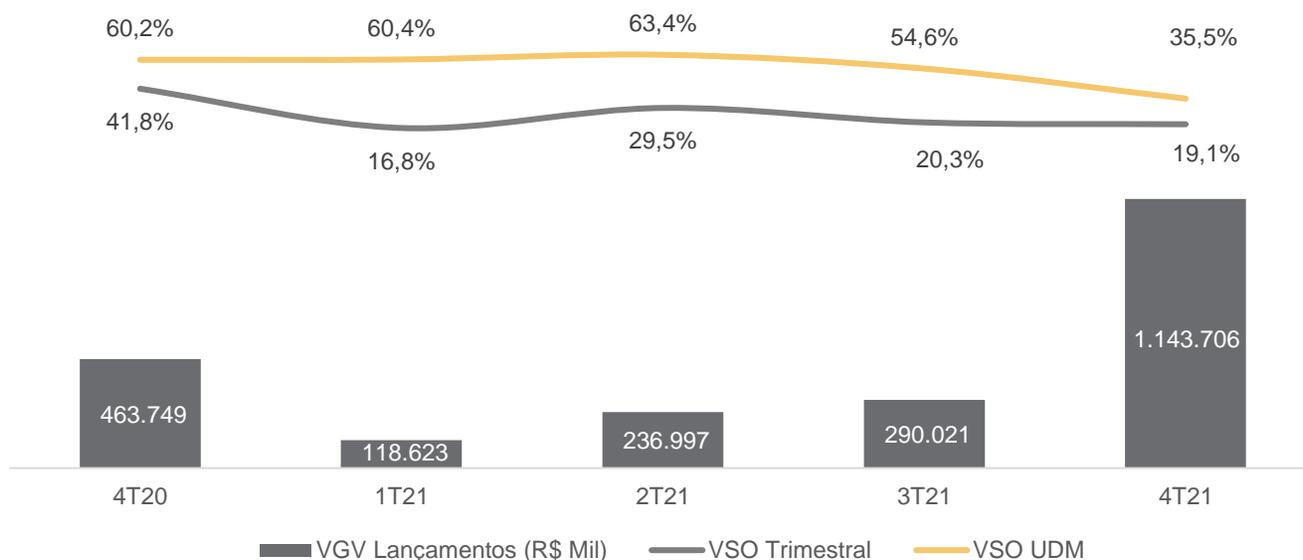
I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta no 4T21 foi de 19,1%, bastante semelhante aos 20,3% do 3T21, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no trimestre, o que evidencia a capacidade de execução da Companhia e comprova a qualidade dos produtos Mitre. O VSO de lançamento foi de 26,5% no 4T21, 1,6 p.p. inferior ao 3T21, porém, é importante ressaltar que do total de lançamentos do trimestre, R\$775,1 milhões foram lançados nos últimos 20 dias do ano, o que, novamente, demonstra que os produtos Mitre são a primeira escolha dos clientes.

Atualmente, os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 69,8% de vendas, sendo que 76,7% das unidades em estoque são provenientes de produtos lançados no ano de 2021.



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



I Vendas

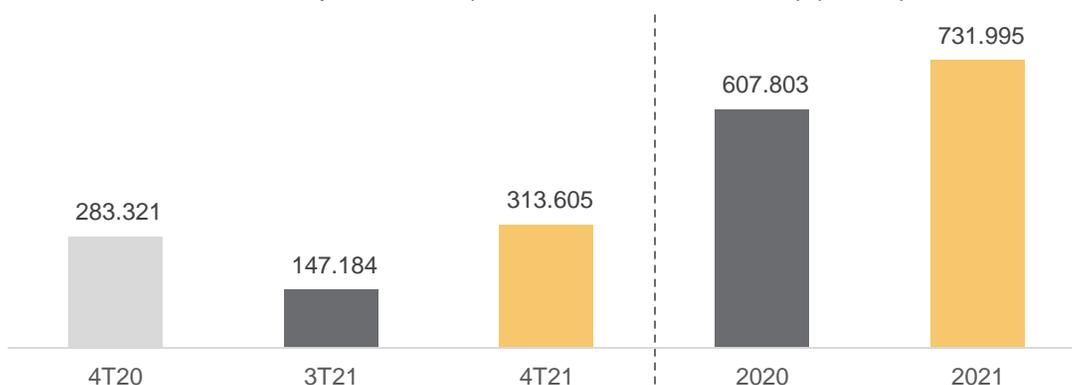
A Mitre atingiu R\$855,9 milhões em vendas brutas no ano, excluindo comissões, o que representa um aumento de 19,4% em comparação com os R\$716,6 milhões do ano de 2020. No trimestre, as vendas brutas totalizaram R\$352,4 milhões, comparadas a R\$181,2 milhões no 3T21 e R\$317,2 milhões no 4T20, aumentos de 94,5% e 11,1%, respectivamente.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representaram apenas 1,9% do total da carteira de recebíveis, em linha com o 3T21, que representaram 2,0%. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre.

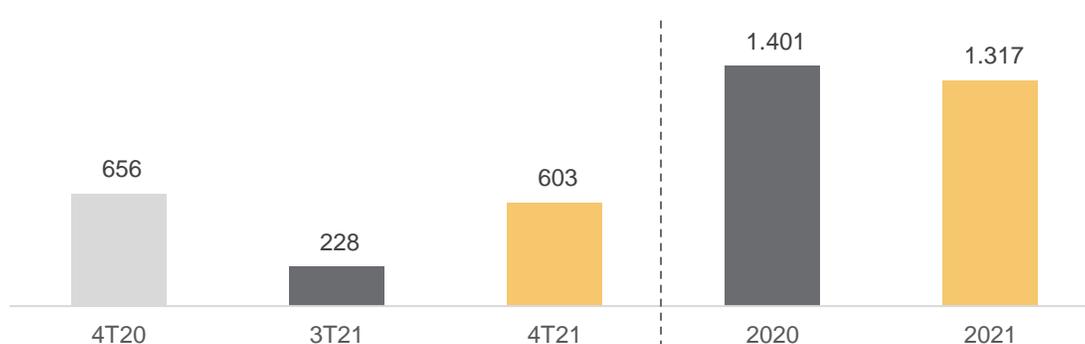
Vendas Brutas (R\$ Mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Vendas Brutas	352.360	317.164	11,1%	181.152	94,5%	855.920	716.567	19,4%
Distratos Totais	(38.754)	(33.843)	14,5%	(33.968)	14,1%	(123.925)	(108.763)	13,9%
Vendas Líquidas	313.605	283.321	10,7%	147.184	113,1%	731.995	607.803	20,4%

No ano de 2021, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$732,0 milhões, aumento de 20,4%, quando comparada aos R\$607,8 milhões de 2020. Já no 4T21, a Companhia obteve vendas líquidas de R\$313,6 milhões, com aumento de 10,7% comparadas ao mesmo período de 2020 e aumento de 113,1% quando comparadas ao 3T21.

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



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



A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no ano, por 75% das vendas do período, mesmo com forte aumento dos lançamentos. Os 25% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Entregas

Em 2021, a Mitre realizou três entregas, o Haus Mitre, o Haus Mitre Butantã e o Raízes Guilhermina-Esperança, totalizando 741 unidades e R\$309 milhões em VGV. Todos os empreendimentos foram entregues antes do prazo contratual com os clientes e se encontram 99,2% vendidos, na média. Mais uma vez a Mitre comprova a qualidade na entrega de seus produtos, atingindo a marca de 98,5% de aceite na 1ª vistoria, na média dos 3 produtos. Em linha com a estratégia da Companhia de manter seu alto giro do ativo, grande parte do financiamento à produção foi amortizada ainda no período de pré habite-se.



Haus Mitre
 Rua Paula Ney, 428
 Vila Mariana – São Paulo
 Unidades: 169
 Entrega: Jan/21
 124 dias antes do prazo contratual
 Aceite na 1ª vistoria: 100%



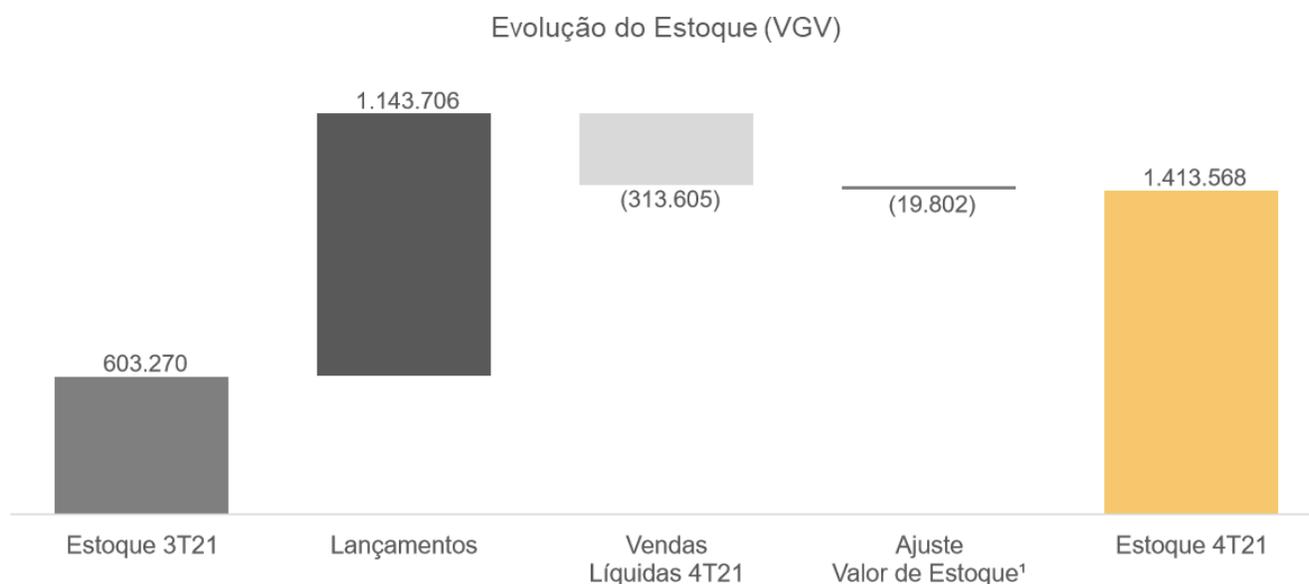
Haus Mitre Butantã
 Rua Drausio, 108
 Butantã – São Paulo
 Unidades: 256
 Entrega efetiva: Ago/21
 34 dias antes do prazo contratual
 Aceite na 1ª vistoria: 97%



Raízes Guilhermina-Esperança
 Rua Tapari, 158
 Guilhermina-Esperança – São Paulo
 Unidades: 316
 Entrega efetiva: Dez/21
 230 dias antes do prazo contratual
 Aceite na 1ª vistoria: 100%*

I Estoques

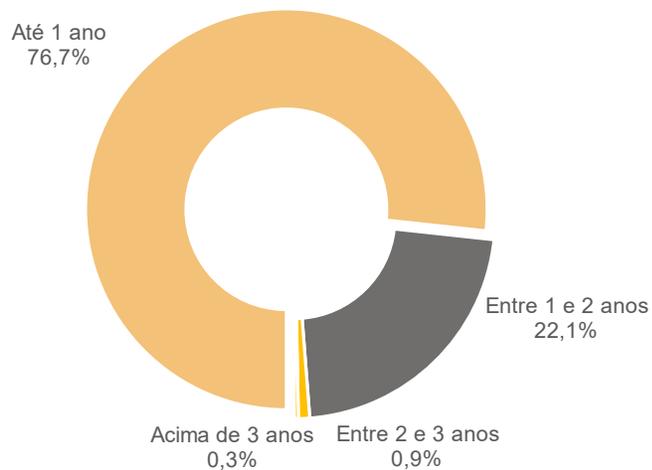
A Companhia concluiu o ano com 1.881 unidades em estoque, totalizando R\$1,4 bilhão em VGV, em comparação com 938 unidades e R\$603,3 milhões no 3T21, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no 4T21, sendo R\$775,1 milhões lançados em dezembro. Apesar do forte incremento no volume de lançamentos ao longo do ano, quando comparado aos anos anteriores, os empreendimentos encontram-se, em média, 69,8% vendidos, patamar bastante saudável e que demonstram a qualidade dos produtos Mitre. A Companhia continua obtendo boa performance de vendas, mantendo o estoque em patamares saudáveis, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade de vendas e margem.



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

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Das unidades em estoque, 76,7% são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses e menos de 0,5% é de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e desenvolver produtos que sejam a primeira escolha dos clientes.

Estoque por Safra de Lançamento



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

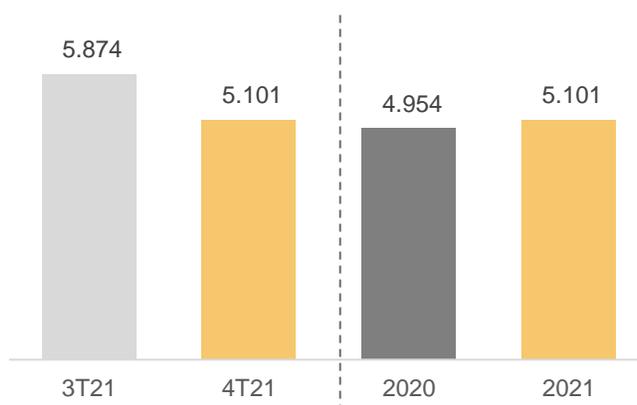
Empreendimentos	Status	Linha	Laço.	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ Mil)	% Vendido (VGV)
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	322	49,8%	353.942	37,1%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	192	26,4%	156.558	34,8%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	231	19,5%	264.605	8,2%
Raízes Vila Mascote	Lançamento	Raízes	out/21	305	229	24,9%	179.935	23,4%
Haus Mitre Jardins	Lançamento	Haus	out/21	51	33	35,3%	188.666	32,2%
Haus Mitre Aclimação	Lançamento	Haus	ago/21	119	81	31,9%	102.217	31,0%
Haus Mitre Vila Clementino	Lançamento	Haus	ago/21	217	95	56,2%	187.805	36,5%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	79	66,7%	87.136	66,5%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	76	57,3%	149.862	74,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	105	33,5%	118.623	33,9%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	72	54,7%	109.508	53,3%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	76	66,5%	101.905	69,7%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	69	66,0%	70.862	63,3%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	87,8%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	42	85,1%	122.139	85,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	49	79,1%	180.390	72,2%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	84	67,2%	119.717	69,3%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	9	96,7%	108.480	96,5%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,2%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	3	99,1%	98.430	99,5%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	2	99,2%	115.371	99,2%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				6.222	1.881	69,8%	3.634.267	61,0%

I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o ano de 2021 com um banco de terrenos de R\$5,1 bilhões em VGV potencial, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no 4T21 e R\$1,8 bilhão no ano. No trimestre, as aquisições totalizaram R\$370,6 milhões em VGV potencial e, no ano, R\$1,9 bilhão, resultando, assim, em um acréscimo de R\$146,3 milhões no banco de terrenos ao final de 2021.

A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante a sustentabilidade do negócio para os próximos três anos, o que permite à Companhia ser bastante seletiva na aquisição de novos terrenos para compor seu *landbank*. Todos os terrenos estão estrategicamente localizados em áreas já consolidadas, sendo 100% na cidade de São Paulo, em regiões com ótima infraestrutura urbana e próximas aos principais eixos de transporte da cidade.

Banco de Terrenos (R\$ Milhões)



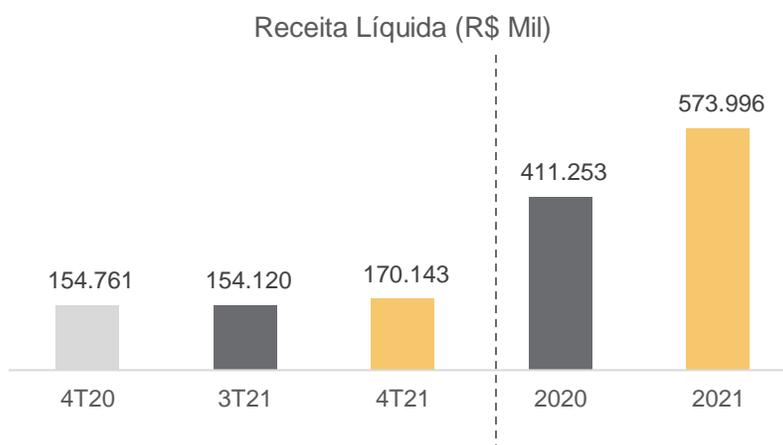
DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Receita Operacional Líquida	170.143	154.761	9,9%	154.120	10,4%	573.996	411.253	39,6%
Custo dos Imóveis vendidos	(115.430)	(102.119)	13,0%	(97.592)	18,3%	(378.270)	(271.501)	39,3%
Lucro Bruto	54.713	52.642	3,9%	56.528	-3,2%	195.726	139.752	40,1%
Despesas Administrativas	(23.609)	(15.515)	52,2%	(19.566)	20,7%	(80.126)	(58.632)	36,7%
Despesas Comerciais	(22.974)	(24.536)	-6,4%	(19.756)	16,3%	(69.286)	(38.937)	77,9%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	748	(1.427)	N/A	(4.430)	N/A	(6.068)	(4.150)	46,2%
Equivalência Patrimonial	234	-	-	-	-	234	34	588,2%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	9.112	11.164	-18,4%	12.776	-28,7%	40.480	38.067	6,3%
Despesas Financeiras	633	3.238	-80,5%	(11.498)	N/A	(25.583)	(6.840)	274,0%
Receitas Financeiras	6.414	11.164	-42,5%	7.285	-12,0%	24.016	25.654	-6,4%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	16.159	25.566	-36,8%	8.563	88,7%	38.913	56.881	-31,6%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(3.649)	(3.007)	21,4%	(3.215)	13,5%	(11.529)	(7.798)	47,8%
Lucro Líquido	12.510	22.559	-44,5%	5.348	133,9%	27.384	49.083	-44,2%
Total Return Equity Swap (TRS)	1.025	9.846	-89,6%	(11.050)	N/A	(23.047)	10.237	-325,1%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	11.485	12.713	-9,7%	16.398	-30,0%	50.431	38.846	29,8%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 4T21, totalizou R\$170,1 milhões, crescimento de 9,9% quando comparada aos R\$154,8 milhões registrados no mesmo período de 2020. Quando comparada ao 3T21, a receita operacional líquida teve aumento de 10,4%, além de um aumento de 39,6% quando comparado o ano de 2021 com o ano de 2020. Esse aumento, ano contra ano, é decorrente do maior volume de lançamentos do ano, bom desempenho de vendas de lançamento e estoque e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC (“Percentage of Completion”), determina o reconhecimento da receita das unidades vendidas de forma proporcional e de acordo com a evolução do custo incorrido de cada projeto.



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Receita Operacional Líquida	170.143	154.761	9,9%	154.120	10,4%	573.996	411.253	39,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	170.143	143.242	18,8%	154.120	10,4%	567.315	377.511	50,3%
Lucro Bruto	54.713	52.642	3,9%	56.528	-3,2%	195.726	139.752	40,1%
Margem Bruta	32,2%	34,0%	-1,9 p.p.	36,7%	-4,5 p.p.	34,1%	34,0%	0,1 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	54.713	52.642	3,9%	56.528	-3,2%	195.726	139.752	40,1%
Margem Bruta de Incorporação ¹	32,2%	36,8%	-4,6 p.p.	36,7%	-4,5 p.p.	34,5%	37,0%	-2,5 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.622	1.182	121,8%	2.102	24,7%	7.012	4.179	67,8%
Lucro Bruto Ajustado²	57.335	53.824	6,5%	58.630	-2,2%	202.738	143.931	40,9%
Margem Bruta Ajustada ²	33,7%	34,8%	-1,1 p.p.	38,0%	-4,3 p.p.	35,3%	35,0%	0,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	57.335	53.824	6,5%	58.630	-2,2%	202.738	143.931	40,9%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	33,7%	37,6%	-3,9 p.p.	38,0%	-4,3 p.p.	35,7%	38,1%	-2,4 p.p.

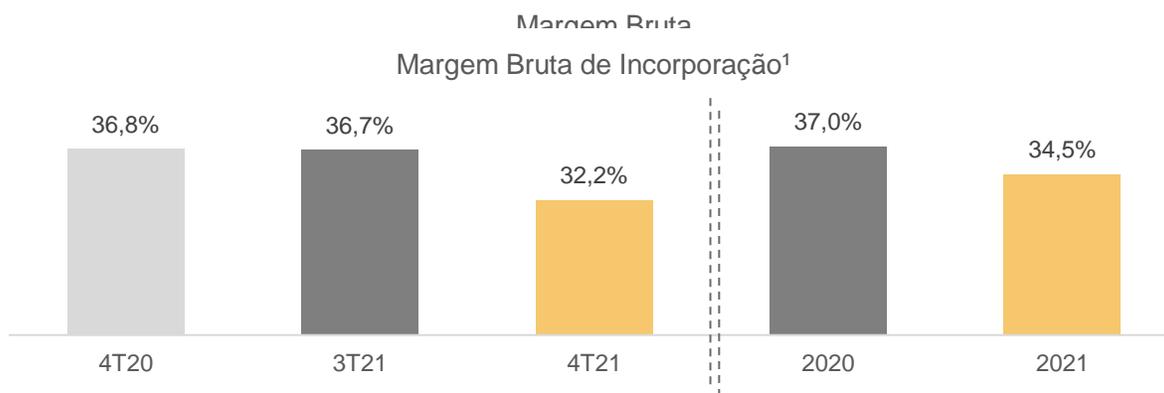
¹ A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja,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

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

O lucro bruto foi de R\$195,7 milhões em 2021, comparado a R\$139,8 milhões em 2020, aumento de 40,1% na comparação ano contra ano. Em relação ao ano anterior, o lucro bruto nominal apresentou aumento dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$920,4 milhões de VGV no segundo semestre de 2020 e a maioria de suas respectivas obras evoluíram significativamente no segundo semestre de 2021 e pelo bom desempenho de vendas dos lançamentos do ano.

No ano, a margem bruta foi de 34,1%, a margem bruta de incorporação foi de 34,5% e margem bruta ajustada, isto é, excluindo o efeito dos encargos financeiros, foi de 35,3%. A margem bruta de incorporação reflete o reconhecimento de receita e custo referente a empresa MJF Construções, utilizada especificamente para construção dos dois empreendimentos que foram lançados e imediatamente vendidos para o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O reconhecimento contábil dos valores associados à MJF Construções distorce o indicador e a margem bruta consolidada apresentava uma redução do que seria seu normal. A partir do 3T21, as margens trimestrais serão sempre iguais e a divulgação da Margem Bruta de Incorporação será mantida apenas para efeito de comparação com trimestres e anos anteriores.

No ano, houve ganho de 0,1 p.p. na margem bruta e de 0,3 p.p. na margem bruta ajustada quando comparadas a 2020 e diminuição de 2,5 p.p. na margem bruta de incorporação. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras ao longo do ano, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre, conforme abaixo:



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas Comerciais	(22.974)	(24.536)	-6,4%	(19.756)	16,3%	(69.286)	(38.937)	77,9%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	1.143.706	463.749	146,6%	290.021	294,4%	1.789.347	920.104	94,5%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	2,0%	5,3%	-3,3 p.p.	6,8%	-4,8 p.p.	3,9%	4,2%	-0,4 p.p.

As despesas comerciais totalizaram R\$69,3 milhões em 2021, comparadas a R\$38,9 milhões em 2020. O aumento das despesas em 77,9% é decorrente do maior volume de lançamentos do ano, que foi 94,6% superior, demonstrando o ganho de eficiência da Companhia. O índice que mede a relação das Despesas Comerciais com o VGV Lançado ficou em 3,9% em 2021 e 4,2% em 2020, diminuição de 0,4 p.p., patamar bastante saudável, em linha com os orçamentos da Companhia e que reflete o compromisso da Companhia de se manter entre as empresas mais eficientes do setor.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(23.609)	(15.515)	52,2%	(19.566)	20,7%	(80.126)	(58.632)	36,7%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	1.143.706	463.749	146,6%	290.021	294,4%	1.789.347	920.104	94,5%
% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado	2,1%	3,3%	-1,3 p.p.	6,7%	-4,7 p.p.	4,5%	6,4%	-1,9 p.p.

Em 2021, o índice de Despesas Gerais e Administrativas por VGV Lançado em 2021 atingiu 4,5%, diminuição de 1,9 p.p., indicador dentre os mais baixos do setor e que comprova a posição da Companhia de possuir uma cultura de eficiência em todas as etapas do negócio, muito focada no controle das despesas. As despesas gerais e administrativas somaram R\$80,1 milhões, comparadas a R\$58,6 milhões em 2020. O crescimento foi decorrência do forte aumento do volume de lançamentos na comparação ano a ano e dentro do esperado pela Companhia.

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

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	12.510	22.559	-44,5%	5.348	133,9%	27.384	49.083	-44,2%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.649	3.007	21,4%	3.215	13,5%	11.529	7.798	47,8%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(7.047)	(14.402)	-51,1%	4.213	-267,3%	1.567	(18.814)	N/A
(+) Depreciação e Amortização	1.181	663	78,1%	1.428	-17,3%	5.034	2.239	124,8%
EBITDA¹	10.293	11.827	-13,0%	14.204	-27,5%	45.514	40.306	12,9%
Margem EBITDA ¹	6,0%	7,6%	-1,6 p.p.	9,2%	-3,2 p.p.	7,9%	9,8%	-1,9 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.622	1.182	121,8%	2.102	24,7%	7.012	4.179	67,8%
EBITDA Ajustado²	12.915	13.009	-0,7%	16.306	-20,8%	52.526	44.485	18,1%
Margem EBITDA Ajustada ²	7,6%	8,4%	-0,8 p.p.	10,6%	-3,0 p.p.	9,2%	10,8%	-1,7 p.p.

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

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

O EBITDA da Companhia foi de R\$45,5 milhões em 2021, comparado a R\$40,3 milhões em 2020, crescimento de 12,9% ano contra ano. A margem EBITDA foi de 7,9% no ano, diminuição de 1,9 p.p. em relação ao ano de 2020. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$52,5 milhões, com margem de 9,2% no ano.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Despesas Financeiras	633	3.238	-80,5%	(11.498)	N/A	(25.583)	(6.840)	274,0%
Receitas Financeiras	6.414	11.164	-42,5%	7.285	-12,0%	24.016	25.654	-6,4%
Resultado Financeiro Líquido	7.047	14.402	-51,1%	(4.213)	N/A	(1.567)	18.814	-108,3%

Em 2021, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$1,6 milhões versus positivo em R\$18,8 milhões em 2020. A variação, quando comparada com o ano de 2020, é, majoritariamente, consequência da marcação à mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia. Ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo de ações.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Lucro Líquido	12.510	22.559	-44,5%	5.348	133,9%	27.384	49.083	-44,2%
Margem Líquida	7,4%	14,6%	-7,2 p.p.	3,5%	3,9 p.p.	4,8%	11,9%	-7,2 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	1.025	9.846	-89,6%	(11.050)	N/A	(23.047)	10.237	-325,1%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	11.485	12.713	-9,7%	16.398	-30,0%	50.431	38.846	29,8%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	6,8%	8,2%	-1,5 p.p.	10,6%	-3,9 p.p.	8,8%	9,4%	-0,7 p.p.

Em 2021, a Companhia obteve lucro líquido recorrente de R\$50,4 milhões, o que representa um aumento de 29,8% comparado ao ano anterior. O lucro líquido recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$23,0 milhões no ano. O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$27,4 milhões, comparado a R\$49,1 milhões em 2020.

I Return on Average Equity (ROAE)

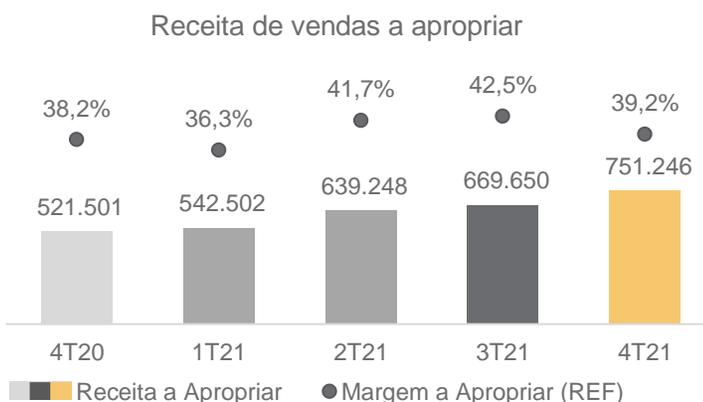
O ROAE em 2021 foi de 2,7%, ainda distorcido e negativamente impactado pelo aumento no Patrimônio Líquido, com a entrada dos recursos do IPO da Companhia, que ainda não foi integralmente alocado, e pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que impactou negativamente o lucro líquido.

Em R\$ Mil e %	4T21	3T21	Var. %
Patrimônio Líquido	994.933	990.251	0,5%
Lucro Líquido Trimestral	12.510	5.348	133,9%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	1,3%	0,5%	0,7 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	27.384	37.433	-26,8%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	2,7%	3,8%	-1,0 p.p.

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

I Resultados a Apropriar

Ao final do ano, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$751,2 milhões, comparadas a R\$521,5 milhões ao final de 2020, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$456,5 milhões, comparado a R\$322,3 milhões no ano anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 39,2%, excluindo os custos financeiros, versus 38,2% ao final de 2020. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$294,8 milhões no ano, em comparação com R\$199,2 milhões no ano passado.



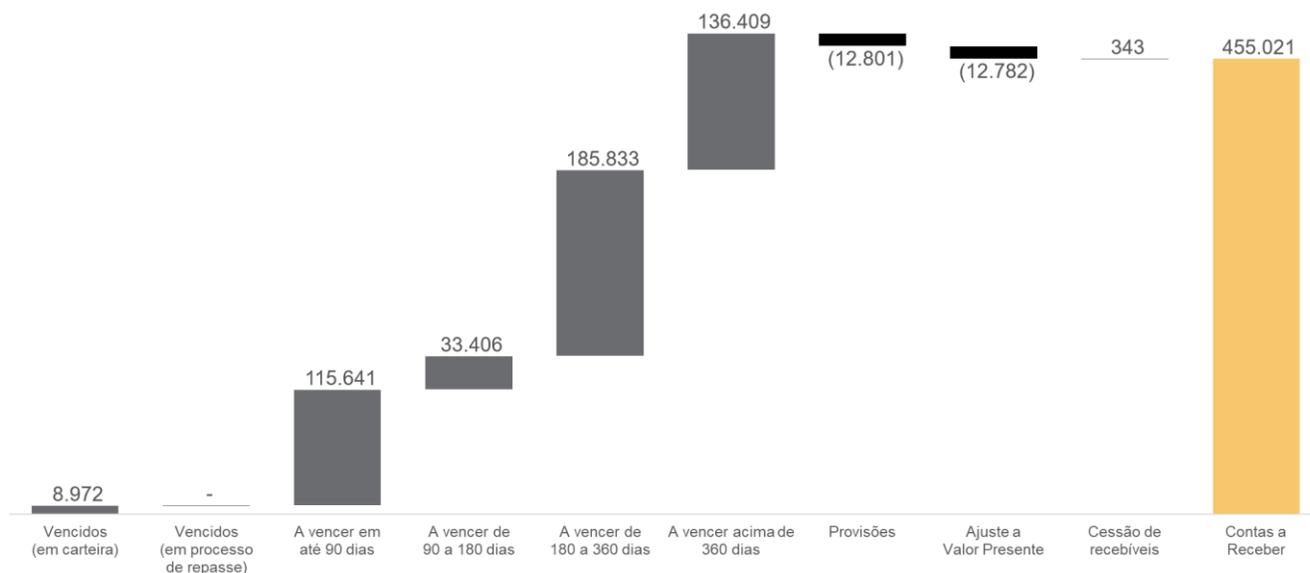
A margem REF (margem a apropriar) de 39,2%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com as revisões dos orçamentos de obras realizadas ao longo do ano, de modo a refletir os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta Ajustada realizada de 35,3%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto a ajustada quanto a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes e por muitas vezes negociados acima do preço médio de mercado. Além disso, a venda média de 69,8% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

É importante ressaltar também que, devido à metodologia de POC (“Percentage of Completion”) de reconhecimento de receita conforme evolução do custo incorrido dos empreendimentos, que é uma norma contábil do setor, implica que boa parte das receitas das unidades já vendidas ainda não está refletida na receita da Companhia, o que deve acontecer nos próximos trimestres, conforme evolução das respectivas obras.

I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do ano era de R\$455,0 milhões, aumento de 49,6% comparado ao saldo ao final de 2020 que era de R\$304,1, devido essencialmente às vendas dos lançamentos e dos estoques existentes. Importante destacar que, apesar dos recentes aumentos das taxas de juros, temos uma carteira de recebíveis de alta qualidade, com LTV médio (*loan to value*) de 45,7%, distrato e inadimplência que representaram 6,2% e 0,02% da carteira, no ano, respectivamente, ambos em níveis extremamente baixos e que refletem nossa rígida análise de crédito. Todos esses fatores nos asseguram maior assertividade na gestão da carteira e principalmente no momento do repasse. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2021	2020	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	89.954	26.624	237,9%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	16.574	18.804	-11,9%
Dívida Bruta	106.528	45.428	134,5%
(-) Caixa e Equivalentes	115.525	194.304	-40,5%
(-) Aplicações Financeiras	109.631	543.181	-79,8%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	53.568	49.492	8,2%
Dívida Líquida¹	(172.196)	(741.549)	-76,8%

Em R\$ Mil	2021	2020	Var. %
Dívida Bruta	106.528	45.428	134,5%
(-) Financiamento à Produção	106.528	40.959	160,1%
Dívida Corporativa²	-	4.469	-
Patrimônio Líquido	994.933	1.007.434	-1,2%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	0,0%	0,4%	-

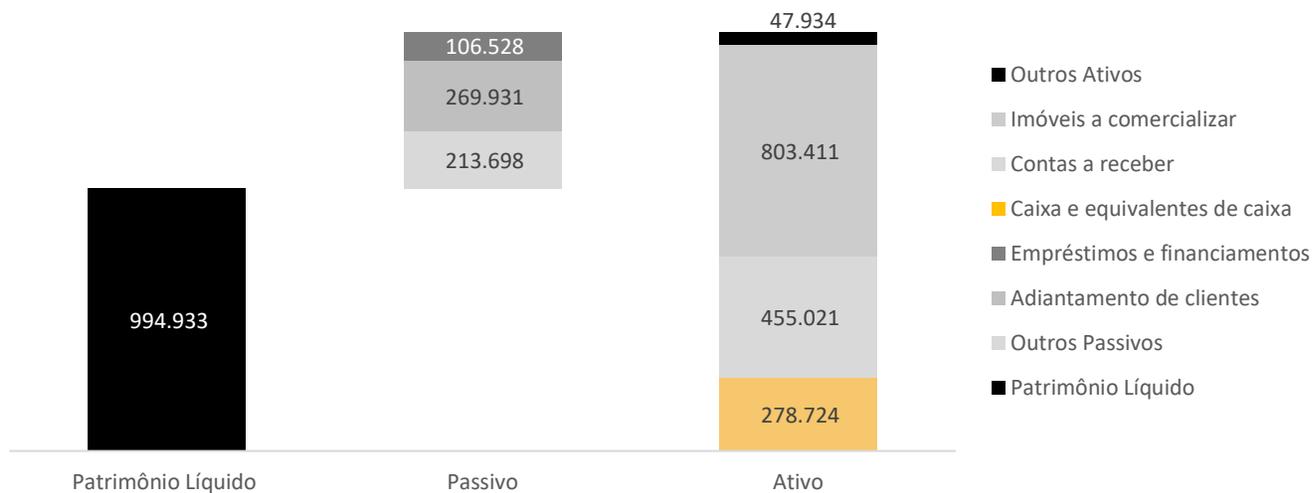
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, não incluindo os passivos de arrendamento), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

A dívida bruta da Mitre ao final do ano totalizou R\$106,5 milhões, correspondendo a um aumento de 134,5% quando comparada aos R\$45,4 milhões ao final de 2020. Tal aumento foi devido aos financiamentos dos empreendimentos em construção, que são liberados conforme evolução física das obras. Do total da dívida bruta, 100%, refere-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 409% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o ano com um saldo total em caixa de R\$278,7 milhões, redução de R\$508,3 milhões quando comparado ao ano anterior, majoritariamente consequência do pagamento de importantes terrenos do *landbank*. Dado o confortável saldo em caixa da Companhia e seu baixo endividamento, a Mitre encerrou o ano com uma posição de caixa líquido de R\$172,2 milhões, evidenciando a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio e gerar valor aos seus acionistas.



Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança Corporativa (ESG)

Conforme já divulgado em nossos relatórios anteriores, nós da Mitre Realty estamos cientes de nosso papel perante a sociedade e o meio ambiente e da necessidade de se estruturar um programa de ESG robusto e efetivo para a perenidade e sustentabilidade de nosso negócio. Hoje, já somos uma empresa que possui a diversidade e igualdade de oportunidades como um dos principais valores da Companhia, assim como a governança corporativa e respeito ao meio ambiente e sociedade são temas presentes na rotina de cada um de nossos colaboradores. Porém, nesse documento, mais do que destacar as ações que já tomamos nesse sentido, queremos reafirmar nosso compromisso de estarmos na vanguarda em ESG no nosso setor e destacar que o ano de 2021 foi um ano de muito planejamento, para que 2022 e demais anos sejam anos de alta concretização das iniciativas que estamos implementando.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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.

| Declaração da diretoria

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021 e 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	9
Demonstrações dos resultados	11
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	14
Demonstrações do valor adicionado	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	17

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante consolidado de R\$573.996 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários. Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspecionamos as documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recalculamos as atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) em bases amostrais, envolvemos os nossos engenheiros especialistas para corroborar a existência dos canteiros de obras através de visitas físicas e nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (f) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (h) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2021, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$803.411 mil (Nota Explicativa 5). Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável.

O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável desse ativo de imóveis a comercializar, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na Nota 3. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) a avaliação dos efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas (d) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, consideramos propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; (e) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (f) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Building a better
working world

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cezar Augusto Ansoain de Freitas', is written over the printed name and registration information.

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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	50.349	99.831	115.525	194.304
Caixa restrito	3.b	28.094	28.893	28.094	28.893
Aplicações financeiras	3.c	109.631	543.181	109.631	543.181
Contas a receber	4	-	-	300.688	150.642
Imóveis a comercializar	5	-	-	639.186	152.529
Conta corrente de consórcio	12	-	-	2.244	-
Tributos a recuperar		7.170	3.631	8.699	3.958
Adiantamentos		206	172	920	1.486
Outros ativos		6.514	5.841	9.907	8.029
Total do ativo circulante		201.964	681.549	1.214.894	1.083.022
Não circulante					
Caixa restrito	3.b	25.474	20.599	25.474	20.599
Contas a receber	4	-	-	154.333	153.459
Imóveis a comercializar	5	-	-	164.225	45.599
Conta corrente de consórcio	12	-	-	1.704	-
Partes relacionadas	6	544.984	196.935	-	-
Outros ativos		-	-	-	1.250
Investimentos	7	255.544	159.964	3.170	259
Imobilizado		10.437	9.978	14.020	14.604
Intangível		6.860	2.078	7.270	2.399
Total do ativo não circulante		843.299	389.554	370.196	238.169
Total do ativo		1.045.263	1.071.103	1.585.090	1.321.191

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	-	4.469	89.954	26.624
Fornecedores		2.432	1.204	35.284	12.636
Obrigações trabalhistas e tributárias		7.852	6.715	13.920	9.993
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	12.015	5.969
Adiantamento de clientes	11	-	-	145.707	80.676
Partes relacionadas	6	9.943	5.659	-	-
Outros passivos		502	4.267	19.209	12.477
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	9.309	8.593
Passivo de arrendamento		1.033	1.122	1.942	2.117
Provisão para perdas com investimentos	7	14.073	5.751	-	-
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	1.231	1.270
Contas correntes de consórcios	12	-	-	31.529	36.285
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	7.273	4.226	11.444	4.469
Dividendos a pagar	15.b	-	11.474	-	11.474
Total do passivo circulante		43.108	44.887	371.544	212.583
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	-	-	16.574	18.804
Tributos correntes com recolhimento diferido	9	-	-	3.009	4.864
Adiantamento de clientes	11	-	-	124.224	33.629
Partes relacionadas	6	-	205	-	-
Conta corrente de consórcios	12	-	-	21.418	13.713
Provisão de garantia de obra	13.a	-	-	3.095	4.379
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	5.096	9.725	18.445	12.387
Contas a pagar por aquisição de terrenos		-	-	20.328	-
Passivo de arrendamento		1.237	1.842	2.854	5.071
Provisão para demandas judiciais	13.b	8.012	8.000	8.666	8.327
Total do passivo não circulante		14.345	19.772	218.613	101.174
Patrimônio líquido					
Capital social	15.a	959.493	959.493	959.493	959.493
Reserva de capital		12.426	7.122	12.426	7.122
Reserva de lucros		15.891	39.829	15.891	39.829
Total do patrimônio líquido		987.810	1.006.444	987.810	1.006.444
Participação de não controladores		-	-	7.123	990
Total do patrimônio líquido consolidado		987.810	1.006.444	994.933	1.007.434
Total do passivo e patrimônio líquido		1.045.263	1.071.103	1.585.090	1.321.191

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	16	-	-	573.996	411.253
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	-	-	(378.270)	(271.501)
Lucro bruto		-	-	195.726	139.752
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(71.791)	(51.508)	(80.126)	(58.632)
Despesas comerciais	17	(2.997)	(778)	(69.286)	(38.937)
Outras despesas e receitas operacionais	18	(555)	1.899	(6.068)	(4.150)
Apropriação Mais-valia	7	(5.333)	-	-	-
Equivalência patrimonial	7	110.915	80.150	234	34
Total das despesas e receitas operacionais		30.239	29.763	(155.246)	(101.685)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		30.239	29.763	40.480	38.067
Receitas financeiras	19	18.606	19.967	24.016	22.714
Despesas financeiras	19	(24.524)	(1.420)	(25.583)	(3.900)
Resultado financeiro		(5.918)	18.547	(1.567)	18.814
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		24.321	48.310	38.913	56.881
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	9.b	-	-	(11.529)	(7.798)
Lucro líquido do exercício		24.321	48.310	27.384	49.083
Lucro líquido atribuído aos controladores		24.321	48.310	24.321	48.310
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	3.063	773
Lucro líquido por ações - R\$ - básico	22	0,22993	0,49424	0,22993	0,49424
Lucro líquido por ações - R\$ - diluído	22	0,22993	0,49424	0,22993	0,49424

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	24.321	48.310	27.384	49.083
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	24.321	48.310	27.384	49.083
Lucro líquido atribuído aos controladores	24.321	48.310	24.321	48.310
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	3.063	773

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros					Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
			Reserva estatutária	Reserva de lucros	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos					
Saldos em 31 de dezembro de 2019	56.100	4.188	1.395	-	1.598	-	-	63.281	44	63.325	
Aumento de capital	15.a	958.724	-	-	-	-	-	958.724	-	958.724	
Gastos com emissão de ações	15.a	(55.331)	-	-	-	-	-	(55.331)	-	(55.331)	
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	48.310	48.310	773	49.083	
Destinação do resultado do exercício											
Reserva legal	15.b	-	-	-	2.416	-	(2.416)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	15.b	-	-	-	-	-	(11.474)	(11.474)	-	(11.474)	
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	34.420	(34.420)	-	-	-	
Plano de remuneração dos administradores		-	553	-	-	-	-	553	-	553	
Plano de remuneração baseado em ação	15.c	-	2.381	-	-	-	-	2.381	-	2.381	
Aumento de capital de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	173	173	
Saldo em 31 de dezembro de 2020		959.493	7.122	1.395	-	4.014	34.420	1.006.444	990	1.007.434	
Lucro líquido do exercício	15.b	-	-	-	-	-	24.321	24.321	3.063	27.384	
Destinação do resultado do exercício											
Reserva legal	15.b	-	-	-	1.216	-	(1.216)	-	-	-	
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	10.661	(10.661)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(5.776)	(5.776)	-	(5.776)	
Dividendos adicionais propostos distribuídos	15.b	-	-	-	-	-	(6.668)	(6.668)	-	(6.668)	
Dividendos distribuídos	15.b	-	-	(1.395)	-	-	(34.420)	(35.815)	-	(35.815)	
Plano de remuneração baseado em ação	15.c	-	5.304	-	-	-	-	5.304	-	5.304	
Aumento de capital de não controladores	7.c(d.10)	-	-	-	-	-	-	-	3.070	3.070	
Saldo em 31 de dezembro de 2021		959.493	12.426	-	-	5.230	10.661	987.810	7.123	994.933	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	24.321	48.310	38.921	56.881
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações do intangível	2.972	1.955	5.034	2.239
Equivalência patrimonial	(110.915)	(80.150)	(241)	(34)
Resultados de SCP's	-	-	2.896	5.291
Provisão para garantias de obras	-	-	(394)	2.065
Ajuste a valor presente	-	-	6.453	(2.042)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	135	318
Provisão/reversão para distratos líquida	-	-	3.092	(1.019)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	2.266	905
Provisão para demandas judiciais	11	(109)	522	220
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	139	709	462	2.121
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	22	416	7.012	4.179
Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	132	(10)	582	157
Amortização do custo de captação de empréstimos	-	109	-	816
Outras resultados em investimentos	1.210	(508)	523	(468)
Total Equity return swap	969	(5.609)	969	(5.609)
Plano de opções de ações	5.304	2.381	5.304	2.381
Ganho com títulos e valores imobiliários	(10.634)	(9.257)	(10.634)	(9.257)
Participações - PLR	3.000	3.539	3.000	3.359
Ganho não realizado	-	(2.245)	-	(2.245)
Amortização mais-valia	5.333	-	5.333	-
Plano de remuneração dos administradores	-	553	-	553
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(78.136)	(39.916)	71.235	60.811
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	(163.875)	(58.811)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	(482.386)	(127.714)
(Aumento) redução em Outros ativos	(1.643)	(5.585)	(441)	(628)
(Aumento) redução em adiantamentos	(34)	3.647	-	-
(Aumento) redução em tributos a recuperar	(3.540)	(2.895)	(4.740)	(2.768)
Aumento (redução) em Fornecedores	1.227	(46)	22.657	971
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	(1.863)	1.206	525	1.162
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-	-	54.921	26.228
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-	-	422	43.233
Aumento (redução) em Outros passivos	(3.143)	11.492	3.436	(3.137)
Pagamento de garantia de obras	-	-	(912)	(439)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(188)	(594)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(456)	(967)	(5.427)	(6.459)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(9.208)	(5.660)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	(87.588)	(33.064)	(513.981)	(73.805)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(4.877)	(48.693)	(4.876)	(48.692)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	800	1.100	800	6.100
Aplicação financeira	(297.131)	(818.144)	(297.131)	(818.144)
Resgate de aplicação financeira	741.318	284.220	741.317	284.221
Integralização de capital nos investimentos	(47.761)	(35.600)	-	(8.912)
Aquisição/(venda) de investimento	10.553	33.800	-	18.341
Redução de capital em investimento	-	-	-	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(8.212)	(7.840)	(9.321)	(12.439)
Dividendos recebidos de investidas	57.737	35.961	-	498
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	12.076	22.293
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	452.427	(555.196)	442.865	(556.734)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(4.174)	(13.521)	(67.487)	(122.842)
Amortização de arrendamento mercantil	(1.444)	(815)	(2.438)	(1.007)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	128.245	48.457
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-	903.393	-	903.393
Dividendos pagos	(59.733)	-	(59.733)	-
Partes relacionadas	(343.970)	(202.442)	-	-
Repasse para terceiros (SCPs)	(5.000)	(13.366)	(6.642)	(39.567)
Outros débitos com terceiros	-	2.820	-	2.820
Aporte/redução de não controladores	-	-	392	173
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(414.321)	676.069	(7.663)	791.427
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(49.482)	87.809	(78.779)	160.888
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	99.831	12.022	194.304	33.416
No final do exercício	50.349	99.831	115.525	194.304
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(49.482)	87.809	(78.779)	160.888

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	-	-	574.625	411.665
Outras receitas	-	-	1.599	859
	-	-	576.224	412.524
Insumo adquirido de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(366.859)	(267.740)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(16.189)	(9.113)	(88.894)	(51.515)
	(16.189)	(9.113)	(455.753)	(319.255)
Valor adicionado (absorvido) bruto	(16.189)	(9.113)	120.471	93.269
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(2.972)	(1.955)	(5.034)	(2.239)
	(2.972)	(1.955)	(5.034)	(2.239)
Valor líquido produzido (absorvido) pela Companhia	(19.161)	(11.068)	115.437	91.030
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	113.811	80.150	234	34
Outros resultados em investimento	(33.833)	1.900	(35.086)	(4.368)
Receitas financeiras	18.606	19.967	24.017	22.714
Valor total adicionado recebido (absorvido) em transferência	98.584	102.017	(10.835)	18.380
Valor adicionado total a distribuir	79.423	90.949	104.602	109.410
Distribuição do valor adicionado	79.423	90.949	104.602	109.410
Pessoal e encargos	54.726	41.017	57.409	43.814
Salários e encargos	35.026	31.182	37.369	33.979
Honorários da administração	9.663	7.247	9.663	7.247
Participação de empregados nos lucros	4.733	207	5.073	207
Plano de opções em ações	5.304	2.381	5.304	2.381
Impostos, taxas e contribuições	111	467	12.050	9.853
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	265	1.155	7.759	6.660
Remuneração de capitais próprios	24.321	48.310	27.384	49.083
Dividendos mínimos obrigatórios	5.776	11.474	5.776	11.474
Dividendos adicionais proposto	17.329	34.420	17.329	34.420
Integralização de capital com lucro do exercício	-	-	-	-
Lucros retidos no exercício (reserva legal e reserva estatutária)	1.216	2.416	1.216	2.416
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	3.063	773

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2021

(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 demonstrações financeiras 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.

Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia protocolou pedido de registro de Companhia aberta e de sua oferta inicial de ações junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários), com início da negociação de suas ações no segmento do Novo Mercado B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão “B3” em 4 de fevereiro de 2020 sob a sigla “MTRE3”. O IPO consistiu em uma oferta primária, onde foram emitidas 49.674.820 de novas ações ordinárias e uma oferta secundária de 4.870.634 ações, ao valor de R\$19,30 cada ação, totalizando uma captação de R\$1.052.727, sendo R\$958.724 relacionadas à Oferta Primária, cujo os custos com bancos, advogados, consultores e outros custos totalizaram R\$55.331 relacionados ao IPO, sendo esses redutores da conta de “Reserva de capital” conforme CPC 08 - Custo de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários.

1.1. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em 10 de março de 2020 e 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu os Ofícios Circulares nº02/2020 e nº03/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020” e “OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº03/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Quanto aos impactos advindos da pandemia COVID-19, a Administração da Companhia adotou regime de trabalho remoto, fornecendo aos seus colaboradores todas as ferramentas para garantir a produtividade, foco nas vendas “online”, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento.

Em relação as demonstrações financeiras, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber e provisão para distratos, conforme descrito na Nota Explicativa de nº 2.3.2.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras--Continuação

A administração da companhia está monitorando a situação, e e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 21 de fevereiro de 2022.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021, o capital circulante líquido da Controladora é positivo em R\$ 158.856 (R\$636.662 em 2020) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 843.350 (R\$870.439 em 2020). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as Companhias de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

2.1.3. Moeda Funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Investimentos em coligadas e controladas em conjunto (joint ventures)

Coligada é uma entidade sobre a qual o Grupo exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto dessas políticas. Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em coligadas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a companhia não possui participações em controladas em conjunto.

iii) Participações em operações em conjunto - consórcios

Operação em conjunto (joint operation) na Companhia estão representados pelo sócio terreno - responsável pelo aporte no consorcio do terreno, objeto da operação e pelo sócio incorporador (líder do consórcio) responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. Nos consórcios, as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Essas partes são denominadas de operadores em conjunto. Quando a Companhia realiza atividades como operações em conjunto, a Companhia reconhece em relação à sua participação em uma operação em conjunto:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iii) Participações em operações em conjunto - consórcios--Continuação

- Seus ativos e passivos, incluindo sua participação sobre quaisquer ativos detidos e passivos assumidos em conjunto;
- Sua participação nas receitas de venda advinda da operação em conjunto;
- Suas despesas, incluindo sua participação nas despesas incorridas em conjunto.

A Companhia contabiliza os ativos, os passivos, as receitas e as despesas relacionados à sua participação em uma operação em conjunto de acordo com as normas aplicáveis a ativos, passivos, receitas e despesas específicos.

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras - Contratos tipo 3 e 4.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 19, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

- Os encargos financeiros de Terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 17.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 2.3.4.2.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo. Exceto pela forma de reconhecimento dos custos financeiros mencionados na Nota Explicativa n° 2.3.1.i.b.

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária--Continuação*

Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos.

A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades da Companhia ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir.

Estimativas e premissas

- 2.3.2.1. Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

Impactos dos efeitos da COVID19 na estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção: (i) **Custos fixos:** a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa; (ii) **Custos adicionais:** as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetam o custo orçado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

2.3.2.2. Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas. Tais provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “outros passivos”, no balanço patrimonial.

Impactos dos efeitos da COVID19 na provisão para distratos: (i) evidências objetivas de impairment: até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita; (ii) expectativa de distratos para os próximos 12 meses: A Companhia reforçou as equipes de cobrança para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas a Companhia tem obtido sucesso em controlar o aumento da inadimplência, que até o momento não apresentou um aumento expressivo.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

2.3.2.3. Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) Com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões tributárias, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras.

2.3.2.4. Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) processos administrativos e judiciais: com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras;

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- 2.3.2.5. Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: a administração revisa trimestralmente o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

Impactos dos efeitos da COVID19 na classificação e no valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: (i) imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento a Companhia não alterou a sua política de preços, que continua sendo atualizado conforme aumento da demanda pela compra de imóveis. Portanto, a Companhia não se vê pressionada para a realização dos imóveis e, conseqüentemente, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques (ii) terrenos para novos lançamentos: Neste momento, não existe nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e a análise do valor realizável líquido dos terrenos levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Conseqüentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidencia objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subseqüentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não ira devolver aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “Outros passivos”, no balanço patrimonial.

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar--Continuação

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.3.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

<u>Taxa de depreciação anual</u>	
Instalações e móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais" – "Despesas com plantão de vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Arrendamento mercantil

O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários - arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

2.3.9. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, a partir da data da venda até o momento da entrega do imóvel, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo que a taxa utilizada para cálculo será a maior entre a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia (descontado pelo INCC) ou, a taxa da NTN-B.

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.14. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Benefícios a empregados

A Companhia concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte e remuneração variável.

Participação dos colaboradores e administradores no resultado

Os colaboradores têm direito a uma participação no resultado com base em determinadas metas acordadas anualmente.

Essas despesas são reconhecidas em base linear, levando em consideração o atingimento esperado das metas e os valores que serão disponibilizados para esses colaboradores.

Transações que envolvem pagamento em ações

A Companhia oferece a seus empregados planos de opção de ações, o valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.3.16. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Sociedade em contas de participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa nº 10). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 20).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na nota explicativa n° 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa n° 21.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa n° 8.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.19. Terrenos a pagar

Terrenos a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.21. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continu

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante--Continuação

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras

a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	4	5	43	21
Conta corrente bancária	2.813	312	8.723	4.838
Aplicações financeiras (i)	47.532	99.514	106.759	189.445
	50.349	99.831	115.525	194.304

(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 116% do CDI (100% a 116% do CDI em 31 de dezembro de 2020). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras-- Continuação

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras	53.568	49.492	53.568	49.492
Circulante	28.094	28.893	28.094	28.893
Não circulante	25.474	20.599	25.474	20.599

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em LFTs indexadas à SELIC e CDBs com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

Em 31 de dezembro de 2021, o caixa restrito está representado da seguinte forma: R\$28.094 referente a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, e R\$25.474 a saldo em garantia pela compra dos terrenos Guapira I, Guapira II e Borges Lagoa II.

O saldo de caixa restrito será liberado conforme vencimento do contrato de Swap e andamento das obras dos empreendimentos lançados, sendo que a segregação de curto e longo prazo também obedece esse cronograma.

c) Aplicações financeiras

Os montantes em 31 de dezembro de 2021 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (i)	109.631	543.181	109.631	543.181

(i) Compostas por Fundos de Investimentos de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 100% e 116% do CDI (100% a 113% do CDI em 31 de dezembro de 2020). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio dessas aplicações, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

As aplicações financeiras são mantidas com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	79.341	17.804
Empreendimentos em construção	399.288	294.088
Outras contas a receber	1.631	2.870
Ajuste a valor presente	(12.781)	(6.329)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(600)	(463)
Provisão para distratos	(12.201)	(4.169)
	454.678	303.801
Cessão de recebíveis	343	300
Total (a)	455.021	304.101
Circulante	300.688	150.642
Não circulante	154.333	153.459

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 99,99% estava garantido (99,96% em dezembro de 2020).

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 31 de dezembro de 2021 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 3,62% a.a. (2,14% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2021			31/12/2020		
	Em processo de repasse bancário		Total	Em processo de repasse bancário		Total
	Em carteira	(a)		Em carteira	(a)	
Vencidos acima de 360 dias	1.000	-	1.000	65	-	65
Vencidos de 181 a 360 dias	297	-	297	90	-	90
Vencidos de 121 a 180 dias	202	-	202	365	-	365
Vencidos de 91 a 120 dias	108	-	108	82	-	82
Vencidos de 61 a 90 dias	380	-	380	232	-	232
Vencidos de 31 a 60 dias	413	-	413	954	-	954
Vencidos de 0 a 30 dias	6.572	-	6.572	4.876	-	4.876
	8.972	-	8.972	6.664	-	6.664
A vencer de 0 a 30 dias	18.220	73.645	91.865	11.866	12.684	24.550
A vencer de 31 a 60 dias	12.872	-	12.872	9.893	-	9.893
A vencer de 61 a 90 dias	10.904	-	10.904	8.473	-	8.473
A vencer de 91 a 120 dias	14.926	-	14.926	7.430	-	7.430
A vencer de 121 a 181 dias	18.480	-	18.480	34.353	-	34.353
A vencer de 181 a 360 dias	185.833	-	185.833	83.239	-	83.239
A vencer acima 360 dias	136.409	-	136.409	140.160	-	140.160
	397.644	73.645	471.289	295.414	12.684	308.098
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(600)	-	(600)	(463)	-	(463)
Ajuste a valor presente	(12.782)	-	(12.782)	(6.329)	-	(6.329)
Provisão para distratos	(12.201)	-	(12.201)	(4.169)	-	(4.169)
Cessão de recebíveis	343	-	343	300	-	300
	381.376	73.645	455.021	291.417	12.684	304.101

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 31 de dezembro de 2021 eram Haus Mitre Vila Mariana, Haus Mitre Butantã e Mitre Raízes Vila Guilhermina e em 31 de dezembro de 2020, Raízes Vila Matilde, Livepark Santo André e Maxmitre.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

Repasse bancário

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

Cessão de recebíveis

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

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Cessão de recebíveis	343	300

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 identificadas 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(463)	(145)
Provisão, líquida	(137)	(318)
Saldo final	(600)	(463)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(4.169)	(7.109)
Reversão (Provisão), líquida	(8.032)	2.940
Saldo final	(12.201)	(4.169)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos (i)	443.998	76.904
Imóveis em construção (ii)	326.957	82.127
Adiantamento para aquisição de terreno	11.486	29.429
Provisão para distratos	9.481	2.949
Adiantamentos	8.739	3.641
Imóveis concluídos	1.784	2.232
Encargos financeiros capitalizados (iii)	915	211
Outros	51	635
	803.411	198.128
Circulante	639.186	152.529
Não circulante	164.225	45.599

- (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 janeiro de 2023 foram classificados no ativo não circulante.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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, estoque de material não aplicados. Esses valores são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

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

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	211	721
Reclassificação de juros capitalizados na holding	-	125
Atualização de terrenos a pagar	839	247
Encargos financeiros capitalizados	5.264	4.294
Ajuste a valor presente - permuta financeira	629	(1.325)
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(7.012)	(4.179)
Outros custos	984	328
Total	915	211

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.

Ativo

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	-	157
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	-	93
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações. Ltda.	-	422
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	44	2.512
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1.193
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	26	1.178
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	-	4.364
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	13	1.447
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	975	-

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Ativo--Continuação

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	506	10.746
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	8.942	5.318
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	796	266
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	10.224	6.470
Mitre Engenharia Ltda.	6.252	706
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	14.621	6.165
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	-	7.486
Mitre D Empreendimentos Ltda.	-	1.548
Mitre E Empreendimentos Ltda.	1.293	1.913
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	-	9.431
Mitre H Empreendimentos Ltda.	6.065	455
Mitre J Empreendimentos Ltda.	-	2.685
Mitre Perdizes SPE Ltda.	4.209	-
Mitre L Empreendimentos Ltda.	16.870	22.913
Mitre M Empreendimentos Ltda.	408	70
Mitre N Empreendimentos Ltda.	22.859	3.365
Mitre O Empreendimentos Ltda.	66	141
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	24.510	18.586
Mitre R Empreendimentos Ltda.	5	2
Mitre S Empreendimentos Ltda.	8.153	7.949
Mitre U Empreendimentos Ltda.	13.067	11.171
Mitre V Empreendimentos Ltda.	8.111	17.620
Mitre W Empreendimentos Ltda.	38.635	38
Mitre X Empreendimentos Ltda.	1.302	67
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	2.818	331
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	35.946	2.016
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	22.531	21.605
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	2	-
Mitre Centro Companhiaral Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	-	33
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	1.565	3.691
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	27.338	5
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	869	336
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	8.239	715
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	4.660	843
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	30.268	18
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	18.510	548
MTR-09 Administração de Bens Ltda.	-	261
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	19.066	228
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	55.069	2
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	87	2
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	287	2
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	3	2

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Ativo--Continuação

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	4	2
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	747	38
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	5.211	2
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	2.600	30
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	3.925	3
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	19	3
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	6	3
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	42	39
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	815	4
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	316	61
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	788	26
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	2.160	38
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	24.533	5.117
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	153	5
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	153	7
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	76	31
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	8	1
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	72	1
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	142	1
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	86.774	170
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	106	1
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	1.102	1
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	1	-
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	14.226
	544.984	196.935

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Passivo

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

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	7	205
Mitre Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	995	-
Residencial Amato Bezerra Ltda.	903	-
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	5.112	-
Residencial Ibiapava Ltda.	1.817	819
Residencial Vila Mariana Ltda.	1.109	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	-	4.840
	9.943	5.864
Circulante	9.943	5.659
Não circulante	-	205

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$ 16.523.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$9.663 (R\$7.247 em 31 de dezembro de 2020).

Plano de opções de ações

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$5.304 (R\$2.381 em 31 de dezembro de 2020) para fazer frente ao plano de opções de ações, conforme nota explicativa nº 24.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Garantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas nos empréstimos e financiamentos tomados pela Controladora (capitais de giro e financiamentos tomados com objetivo de financiar a operação de suas controladas) e 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 n° 8. A Companhia não concedeu nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

7. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Participação em controladas:				
Controladas	250.659	152.658	-	-
Controladas em conjunto	2.911	-	2.911	-
	253.570	152.658	2.911	-
Encargos financeiros	29	28	-	-
Mais-valia (d.4)	1.686	7.019	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	1.974	7.306	259	259
Total	255.544	159.964	3.170	259

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento Imobiliarios Ltda	100%	99,98%	568	467	40	209	528	258	112	3	528	258	112	3
Residencial Diógenes Empreendimentos Participações Ltda	100%	99,98%	941	806	39	455	902	351	129	66	902	351	129	66
Residencial Perrella Empreendimento E Participações	100%	99,98%	663	641	55	1.308	607	(668)	98	(189)	607	(668)	98	(189)
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Spe Ltda	100%	99,98%	1.942	27.102	279	20.589	1.663	6.513	74	(317)	1.663	6.511	74	(317)
Residencial Julio Buono Empreendimentos E Participações Ltda	100%	99,98%	2.098	1.827	519	3.115	1.578	(1.288)	354	(335)	1.578	(1.287)	354	(335)
Residencial Martin Luther King Spe Empreendimento E Participações Ltda	100%	99,98%	5.138	6.592	25	1.447	5.113	5.145	(32)	(91)	5.113	5.144	(32)	(91)
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos E Participações Ltda	100%	99,98%	939	13.736	629	1.255	311	12.481	859	4.252	311	12.479	859,60	4.251
Residencial Ibiapava Empreendimentos E Participações	100%	100,00%	1.943	2.398	6	60	1.937	2.338	32	148	1.937	2.338	32	181
Mitre Vendas Corretagem De Imoveis Ltda.	100%	97,00%	3.402	5.214	1.903	2.390	1.500	2.824	(1.324)	2.807	1.500	2.739	(1.324)	2.723
MJF Construcoes Ltda	100%	100,00%	3.533	4.815	9.625	6.331	(6.092)	(1.516)	(4.576)	(1.753)	(6.092)	(1.516)	(4.576)	(1.753)
Mitre Paula Ney Empreendimentos Spe Ltda	100%	99,98%	1.382	36.095	627	27.916	756	8.179	2.918	8.178	756	8.177	2.919	8.176
Mitre Drausio Empreendimentos Spe Limitada	100%	100,00%	14.734	38.097	2.352	20.319	12.381	17.778	7.003	14.099	12.381	17.778	7.003	14.099
Sapetuba Empreendimentos Imobiliarios Spe Limitada	75%	75,00%	36.849	19.618	24.446	16.044	12.402	3.574	8.828	2.972	9.302	2.680	6.621	2.287
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos E Participacoes Limitada	100%	100,00%	50.079	26.879	34.038	21.458	16.041	5.422	10.620	4.314	16.041	5.422	10.620	4.314
Mitre Tapari Empreendimentos E Participacoes Spe Ltda	100%	100,00%	63.550	43.400	32.761	26.846	30.789	16.553	14.236	12.403	30.789	16.553	14.236	12.403
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	100%	99,98%	50.519	44.077	39.850	30.789	10.669	13.288	9.371	13.287	10.669	13.286	9.374	13.285
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Limitada	100%	100,00%	43.714	6.552	41.718	6.646	1.996	(94)	2.090	(75)	1.996	(94)	2.090	(75)
Mitre D Empreendimentos Limitada	18%	100,00%	-	-	-	-	-	-	1.299	(10)	2.911	(21)	103,49195	(10)
Mitre E Empreendimentos Limitada	100%	99,98%	3.585	1.886	1.309	1.913	2.276	(28)	(52)	(16)	2.276	(28)	(52)	(16)
Mitre Galeno Empreendimentos Limitada	100%	99,98%	37.930	35.786	19.078	24.413	18.852	11.373	7.478	6.627	18.852	11.371	7.480	6.626
Mitre H Empreendimentos Limitada	100%	99,98%	7.427	436	6.881	455	546	(19)	(3)	(9)	546	(19)	(3)	(9)
Mitre Ipiranga Empreendimentos Spe Ltda	100%	100,00%	47.268	37.842	32.616	31.566	14.652	6.276	8.375	4.159	14.652	6.276	8.375	4.159
Mitre Perdizes SPE Ltda	100%	100,00%	44.243	33.218	28.868	25.087	15.376	8.130	7.245	8.141	15.376	8.130	7.245	8.141
Mitre L Administração De Bens Limitada	100%	99,98%	29.147	28.677	25.357	28.250	3.790	427	3.363	432	3.790	427	3.363	432
Mitre N Administração De Bens Limitada	100%	99,98%	41.748	3.297	38.507	3.379	3.241	(82)	3.323	(77)	3.241	(82)	3.323	(77)
Mitre O Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	369	136	79	145	290	(9)	(3)	(5)	290	(9)	(3)	(5)
Mitre S Administração De Bens Limitada	100%	99,98%	43.278	29.252	30.920	24.130	12.358	5.122	7.236	5.127	12.358	5.121	7.237	5.126
Mitre T Administração De Bens Limitada	100%	99,98%	13.985	6.208	9.557	5.183	4.429	1.026	3.403	1.031	4.429	1.025	3.403	1.030
Mtr Raizes Vm Empreendimentos Spe Ltda	99,98%	99,98%	30.204	18.119	26.789	18.272	3.415	(152)	3.567	(147)	3.414	(152)	3.567	(147)
Mitre V Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	22.655	23.317	20.031	22.321	2.625	996	1.629	999	2.625	996	1.629	999
Mitre W Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	53.468	885	54.606	40	(1.138)	845	(1.983)	(6)	(1.138)	845	(1.983)	(6)
Mitre Y Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	19.938	857	15.447	340	4.391	517	3.874	(9)	4.391	517	3.874	(9)
Amaro Bezerra Empreendimentos E Participações Spe Ltda	100%	100,00%	1.514	16.827	252	160	1.262	16.667	123	1.074	1.262	16.667	123	1.074
MTR-01 Administração De Bens Limitada	100%	99,80%	21.924	12.872	14.306	13.407	7.618	(535)	4.462	(536)	7.618	(534)	4.462	(535)
MTR-04 - Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	1.306	778	869	339	437	(1)	(9)	(9)	437	(1)	(9)	(9)
MTR-05 - Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	9.345	1.006	9.125	721	220	285	(65)	(8)	220	285	(65)	(8)
MTR-06 - Administração De Bens Limitada	90%	100,00%	69.834	1.219	29.616	846	40.218	374	4.664	(8)	36.196	374	3.800	(8)
MTR-08 - Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	20.014	1.122	21.483	623	(1.469)	499	(1.968)	(8)	(1.469)	499	(1.968)	(8)
MTR-18 - Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	20.939	0	23.498	2	(2.558)	(2)	(2.557)	(4)	(2.558)	(2)	(2.557)	(4)
MTR-28 - Administração De Bens Limitada	100%	100,00%	7	43	815	44	(808)	(1)	(807)	(2)	(808)	(1)	(807)	(2)
Opi 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100,00%	29.857	17.564	12.662	17.564	17.195	0	17.195	(2)	17.195	0	17.195	(2)
Mitre Vila Mariana Empreendimentos Spe Limitada	100%	0,00%	3.852	-	119	1	3.734	(1)	(54)	-	3.734	(1)	(54)	-
Mitre Vila Prudente Empreendimentos Spe Limitada	100%	0,00%	1.171	-	70	1	1.101	(1)	(349)	-	1.101	(1)	(349)	-
Outros investimentos			489.860	72.132	491.280	67.503	(1.424)	4.629	(2.116)	(6)	(1.424)	4.634	(2.116)	(319)
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	14.073	5.751	-	-
Resultados de equivalencia de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.896)	(5.291)
Total em investimentos			1.346.762	621.795	1.103.052	473.882	243.710	147.913	118.070	86.497	253.571	152.658	110.915	80.150

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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 e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo em 1º de janeiro	159.964	107.026	259	10.374
Venda de participação em investimentos (i)	(16.996)	(47.778)	-	(18.341)
Integralizações	63.705	35.600	-	8.912
Redução de capital	(15.944)	-	-	-
Dividendos recebidos	(57.737)	(35.961)	(61)	(498)
Encargos financeiros capitalizados	22	318	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(23)	(416)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	8.323	1.248	-	-
Equivalência patrimonial	110.915	80.150	234	34
Resultado de SCPs	2.896	5.291	-	-
Aquisição de investimento	6.443	6.958	-	-
Mais-valia	-	7.019	-	-
Apropriação Mais-valia	(5.333)	-	-	-
Efeito na aquisição de coligada	-	-	2.738	(690)
Outros resultados com investimentos	(691)	509	-	468
Saldo final	255.544	159.964	3.170	259

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

7. Investimentos--Continuação

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

Aquisições

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Ágio/mais-valia alocada	Perda gerada na aquisição
Lagoa Vermelha (d.1)	2020	100%	5.345	5.557		(212)
SPE Ibiapava (d.2)	2020	70%	1.611	1.675		(64)
OPI-11 (d.5)	2020	100%	2	7.021	(7.019)	-
Total com aquisição de investimento em 2020			6.958	14.253	(7.019)	-
Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda. (d.7)	2021	100%	3.788	4.436	-	(648)
Mitre Vila Prudente Empreendimentos Ltda. (d.8)	2021	100%	1.450	2.007	-	(557)
Total com aquisição de investimento em 2021			5.238	6.443	-	(1.205)

Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho gerado na venda
Mitre I Empreendimentos e Participações Ltda. (d.3)	2020	100%	7.096	7.096	-
Mitre Le Champs Empreendimentos e Participações Ltda. (d.4)	2020	24,98%	207	207	-
Mitre P Empreendimentos e Participações Ltda. (d.6)	2020	100%	22.133	22.133	-
Fundo de investimento Share (d.12)	2020		18.342	18.342	-
Total com venda de investimento em 2020			47.778	47.778	-
Mitre D Empreendimentos Ltda. (d.9)	2021	82%	12.474	12.474	-
MTR-06 Empreendimentos Ltda. (d.10)	2021	10%	3.460	3.556	96
MTR-09 Empreendimentos Ltda. (d.11)	2021	100%	938	966	28
Total com venda de investimento em 2021			16.872	16.996	124

- (d.1) Ao longo do ano de 2016, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Realty XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda. Companhia pertencente à RB Capital. O acordo se deu no âmbito do projeto Residencial Les Champs Vila São Francisco, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora - Residencial Martin Luther king e a RB Capital era detentora da SPE Terrenista - Residencial Lagoa Vermelha e a Mitre Realty. Em maio de 2020 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Lagoa Vermelha (terrenista) pelo valor de R\$5.557, através de transferência bancária para a Companhia, em 29 maio de 2020.
- (d.2) Ao longo do ano de 2016, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Realty XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda. Companhia pertencente à RB Capital. O acordo se deu no âmbito do projeto Residencial Live Park, sendo que a Mitre era detentora de 30% da SPE Incorporadora - Residencial Ibiapava e a RB Capital era detentora dos outros 70%. Em Maio de 2020 a Mitre adquiriu a participação que a RB Capital detinha na SPE Residencial Ibiapava (terrenista) pelo valor de R\$1.675 através de transferência bancária, em 29 maio de 2020, passando ter 100% das ações.
- (d.3) Em 1 de julho de 2020, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre I Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$7.096. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Freguesia do Ó (vide Nota Explicativa nº 10).
- (d.4) Em 1 de julho de 2020, a Mitre Realty vendeu 24,98% da participação da Mitre Le Champs Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$207. Essa operação não gerou perda de controle.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

7. Investimentos--Continuação

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

- (d.5) Em 4 de setembro de 2020, a Mitre Realty adquiriu o controle da SPE OPI-11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante a aquisição de 100% de sua participação pelo valor de R\$7.021, tal aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo, gerou um valor de R\$7.019 de ágio alocável, sendo esse alocado como "mais-valia" nos estoques nas demonstrações financeiras consolidadas. Em maio de 2021 ocorreu o lançamento do empreendimento Campo Belo, sendo que do montante total alocado como "mais-valia", R\$(5.333) foi apropriado ao resultado como custo dos imóveis vendidos, de acordo com as vendas das unidades imobiliárias.
- (d.6) Em 1 de novembro de 2020, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre P Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$22.133. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Platô Ipiranga (vide Nota Explicativa nº 10).
- (d.7) Ao longo do ano de 2018, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Paula Ney Empreendimentos Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda.. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Vila Mariana (terrenista) pelo valor de R\$4.436.
- (d.8) Ao longo do ano de 2017, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto MaxMitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora - Residencial Anhaia Melo e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Raízes Vila Prudente. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Raízes Vila Prudente (terrenista) pelo valor de R\$2.007.
- (d.9) Em 1 de outubro de 2021, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre D Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 82% de sua participação, pelo valor de R\$12.474, proporcional ao valor do patrimônio contábil, ocasionando uma perda de controle e desconexão desta SPE. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Vila Mascote (vide Nota Explicativa nº 10).
- (d.10) Em dezembro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária B/SINCO INCORPORADORA LTDA., cedendo 10% das quotas da SPE MTR-06 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$3.556. No momento dessa transação, o patrimônio no percentual de venda dessa SPE era R\$3.460, sendo R\$3.070 capital social e R\$390 resultado acumulado do exercício.
- (d.11) Em outubro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a sociedade empresária Share Vila Clementido, cedendo 100% de suas quotas da SPE MTR-09 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$966.
- (d.12) Em 2020 a companhia vendeu a participação que detinha no fundo de investimento Share pelo valor de R\$18.342.

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:

	<u>31/12/2021</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos/vendidos	(5.079)
Pagamento na aquisição de participação	(6.997)
Total do caixa líquido das aquisições	<u>(12.076)</u>

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante				
Capital de giro (a)	-	4.469	-	4.469
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	89.611	21.855
	-	4.469	89.611	26.324
Cobrificação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	343	300
	-	4.469	89.954	26.624
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	16.574	18.804
	-	-	16.574	18.804
Total	-	4.469	106.528	45.428

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2021:

Descrição	Consolidado	
	2022	2023
Financiamento à produção SFH	89.512	16.673
Total	89.512	16.673

- (a) As operações de capital de giro, liquidadas ao longo do exercício de 2021, apresentavam taxa de juros de 8,05% a 13,35% ao ano e todas foram avalizadas pelos sócios majoritários da Família Mitre.
- (b) 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, acrescida de 1,85% a 9,50% ao ano (2020 de 1,85% a 9,70% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos. Todos os financiamentos SFH da Companhia foram avalizados pelos sócios majoritários da Família Mitre.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	424.930	203.467

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	4.469	19.925	45.428	121.967
Movimentação Financeira				
(+) Liberação	-	-	128.245	48.457
(+) Amortização do custo de captação	-	109	-	816
(-) Amortização principal	(4.174)	(13.521)	(67.487)	(122.842)
(-) Reclassificação IFRS16	-	(2.106)	-	(2.611)
(+) Juros incorridos	161	1.029	5.726	6.415
(-) Juros pagos	(456)	(967)	(5.427)	(6.459)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	43	(315)
	-	4.469	106.528	45.428

A Companhia possuía o montante de R\$410.872 de financiamento consolidado e contratado em 31 de dezembro de 2021 (R\$326.676 em 2020), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 31 de dezembro de 2021 era de R\$273.273 (R\$213.795 em 2020). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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	
	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social	7.457	5.315
PIS, COFINS e ISS	8.061	5.714
Provisão para distrato	(494)	(196)
Total	15.024	10.833
Circulante	12.015	5.969
Não circulante	3.009	4.864

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social corrente	(9.561)	(6.847)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.107)	(882)
Provisão para distratos	139	(69)
Total	(11.529)	(7.798)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita de vendas	4.397	6.615
Receita serviços	4.946	4.339
Receita financeira	4.073	1.970
Total receita	13.416	12.924
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	6.007	3.889
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	6.183	4.153
CSLL - 9,00%	(556)	(374)
IRPJ - 15,00%	(901)	(583)
Adicional IRPJ - 10,00%	(280)	(208)
Receita de vendas RET	407.514	295.977
IRPJ e CSLL RET	(7.824)	(5.682)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(9.561)	(6.847)
Alíquota efetiva	2%	2%

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

10. Outros débitos com terceiros - SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/12/2021	Particip. do sócio participante 31/12/2020	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
SCP Drausio	6,96%	7,96%	1.319	1.940	1.319	1.940
SCP Anhaia II	9,98%	9,98%	1.306	1.005	1.306	1.005
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.120	2.177	2.120	2.177
SCP Roque Petroni	10,29%	1,36%	4.439	3.734	4.439	3.734
SCP Tapari	4,58%	4,58%	972	758	972	758
SCP Mitre Galeno	25,00%	25,00%	-	533	-	533
SCP Mitre I	2,99%	10,00%	525	433	525	433
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	3.041	2.905
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	562	558	562	558
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	-	-	-	14.479	-
SCP - Borges I	5,24%	8,78%	1.126	2.813	1.126	2.813
Total			12.369	13.951	29.889	16.856
Circulante			7.273	4.226	11.444	4.469
Não circulante			5.096	9.725	18.445	12.387

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 31 de dezembro de 2021 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2023	4.965	7.128
2024	131	11.317
Total	5.096	18.445

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	89.719	45.172
Antecipações de parcelas - serviços prestados	483	1.395
Permuta física de terrenos	179.729	67.738
Total	269.931	114.305
Circulante	145.707	80.676
Não circulante	124.224	33.629

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

	Saldo
2023	62.235
2024	48.550
2025	13.439
	124.224

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

12. Contas correntes de consórcios

Ativo	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Consórcio Bela Vista - Jardins	3.948	-
Total	3.948	-
Circulante	2.244	-
Não circulante	1.704	-

Passivo	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Consórcio Vila Prudente	-	96
Consórcio Vila Mariana	-	3.796
Consórcio Freguesia do Ó	5.813	6.935
Consórcio Perdizes	14.396	19.025
Consórcio Ipiranga	17.045	20.146
Consórcio Vila Mascote	15.693	-
Total	52.947	49.998
Circulante	31.529	36.285
Não circulante	21.418	13.713

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Consórcio Vila Prudente	Vila Prudente SPE Ltda	79,09%	79,09%	78,58%	78,72%
Consórcio Vila Mariana	Vila Mariana SPE Ltda	73,91%	70,00%	53,62%	53,22%
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	88,42%	87,10%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	65,40%	62,80%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	74,21%	71,74%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	-	78,75%	-
Consórcio Bela Vista	Mitre N Empreendimento Ltda. (*)	63,09%	-	63,09%	-

(*) o consórcio foi constituído com as unidades atribuídas para cada sócia participando do consórcio, sendo que a Mitre N é detentora da fração ideal de 63,09%.

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 (terenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado terrenista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A Companhia (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de contas correntes dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	5.649	4.049
(+) Adições	2.439	2.241
(-) Pagamentos	(912)	(439)
(-) Reversões	(2.833)	(176)
(-) Provisão para distrato	(17)	(26)
Saldo final	4.326	5.649
Circulante	1.231	1.270
Não circulante	3.095	4.379

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

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

	Controladora		Consolidado	
	Previdenciário	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2019	8.109	8.114	554	8.668
(+) Adições	258	258	756	1.014
(+) Adições - aquisição empresa	-	-	33	33
(-) Pagamentos	-	-	(594)	(594)
(-) Reversão	(367)	(372)	(422)	(794)
Saldo em 31/12/2020	8.000	8.000	327	8.327
(+) Adições	578	1.099	207	1.306
(+) Adições - aquisição empresa	-	-	4	4
(-) Pagamentos	-	-	(188)	(188)
(-) Reversão	(566)	(566)	(217)	(783)
Saldo em 31/12/2021	8.012	8.533	133	8.666

- **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 demonstrações financeiras da Companhia, conforme demonstramos a seguir:

	<u>Consolidado</u> <u>Cível</u>
Saldo em 31/12/2020	1.089
Saldo em 31/12/2021	2.697

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras:

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.671.425	992.045
Permutas	223.967	143.257
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.895.391	1.135.302
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.144.146	613.801
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	751.246	521.501
(ii) Receita indenização por distratos	1.501	798
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	8.474	3.497
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	15.115	3.405
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(11.612)	(2.884)
Receita indenização por distratos	1.430	208
Total Provisão para Distratos	2.073	312
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) Custo incorrido líquido	1.179.960	701.088
(b) Custo de construção Incorridos	(718.280)	(380.841)
Encargos financeiros apropriados	(6.755)	(1.794)
(c) Distratos - custos de construção	5.228	2.058
Distratos - encargos financeiros	91	10
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	456.451	322.305
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	61,32%	54,03%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) Custo Incorrido líquido	766.205	222.114
(b) Custo de construção Incorridos	(300.470)	(86.269)
Encargos financeiros apropriados	(839)	(30)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	465.736	135.845

(*) 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

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

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743 e está representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2021	% 2021	Quantidade de ações 2020	% 2020
Jorge Mitre	3.460.090	3,27%	3.409.090	3,22%
Fabício Mitre	24.428.372	23,09%	23.220.772	21,92%
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	52.778.154	49,90%	54.036.754	51,12%
	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.

No dia 4 de fevereiro de 2020, em reunião do Conselho de Administração, a Companhia aumentou o capital social em R\$958.724, mediante a emissão em 49.674.820 ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$19,30 por ação, através de oferta pública, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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 22 de junho de 2020, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a política de dividendos com a finalidade de estabelecer as diretrizes, critérios e procedimentos para destinação de resultados auferidos pela Companhia ("Política de Dividendos"). Nos termos da Política de Dividendos, a Companhia pretende distribuir aos seus acionistas, em cada exercício social, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social.

Em 31 de março de 2021 o Conselho de Administração aprovou a distribuição dos dividendos adicionais propostos, referente aos exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no montante total de R\$ 34.420 e distribuição do saldo integral da reserva estatutária de lucros no montante de R\$1.395.

Em 09 de novembro de 2021 o conselho de administração aprovou e distribuiu dividendos intercalares com base no lucro líquido do 3º trimestre de 2021, findo em 30 de setembro de 2021, no valor de R\$12.444, sendo R\$5.776 atribuído aos dividendos mínimo obrigatório e R\$6.668 atribuído aos dividendos adicionais propostos.

Destinação do resultado

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro do exercício	24.321	48.310
Constituição de Reserva Legal	1.216	2.416
Lucro do exercício líquido da reserva legal	23.105	45.894
Dividendos mínimos obrigatórios	5.776	11.474
Dividendos adicionais propostos(*)	17.329	34.420
Quantidade de ações	105.774.820	105.774.820
Dividendos propostos por ação	0,21844	0,4339

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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 –Continuação

(*) Do montante total atribuído aos dividendos mínimos obrigatórios, o total de R\$6.668 foi aprovado e distribuído em novembro de 2021 e R\$10.661 foi proposto, na data base de 31 de dezembro de 2021, para aprovação em assembleia geral ordinária. Por esse motivo o saldo proposto foi mantido no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021.

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. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia constituiu Reserva Legal no montante de R\$ 1.216. (R\$2.416 em 31 de dezembro de 2020).

ii) *Reserva estatutária de lucros*

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

iii) *Reserva de capital*

No exercício, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$ 5.304 (R\$2.381 em 31 de dezembro de 2020).

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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	31/12/2021	31/12/2020
Receita de imóveis vendidos	588.282	369.392
Reversão (Provisão) para distrato	(9.679)	3.154
Ajuste a valor presente	(6.453)	2.042
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(10.753)	(7.037)
Receita de indenização por distrato	1.501	798
	562.898	368.349
Receita de intermediação imobiliária	3.033	6.802
Receita de serviços prestados	2.062	3.389
Receita de construção - CPC 47 (a)	6.681	33.742
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(678)	(1.029)
	11.098	42.904
Receita operacional líquida	573.996	411.253

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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(378.270)	(271.501)
Despesas gerais e administrativas	(71.791)	(51.508)	(80.126)	(58.632)
Despesas comerciais	(2.997)	(778)	(69.285)	(38.937)
	(74.788)	(52.286)	(527.681)	(369.070)
Custos dos imóveis e serviços vendidos				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(317.770)	(202.739)
Custo com permutas	-	-	(49.783)	(23.972)
Crédito (Custo) com provisão para garantia de obra	-	-	394	(2.065)
Custo com encargos financeiros	-	-	(7.012)	(4.179)
Provisão para distratos	-	-	6.428	(2.092)
Custo dos serviços vendidos	-	-	(10.527)	(36.454)
	-	-	(378.270)	(271.501)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(38.838)	(27.902)	(41.521)	(30.686)
Serviços de terceiros	(9.959)	(6.115)	(11.525)	(8.237)
Participações - PLR	(3.000)	(3.539)	(3.000)	(3.539)
Remuneração de Administradores	(9.663)	(7.247)	(9.663)	(7.247)
Depreciação e amortização	(2.972)	(1.955)	(5.034)	(2.239)
Administrativas	(2.055)	(2.369)	(4.079)	(4.303)
Remuneração baseada em ações	(5.304)	(2.381)	(5.304)	(2.381)
	(71.791)	(51.508)	(80.126)	(58.632)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(2.997)	(778)	(33.218)	(13.779)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(36.068)	(25.158)
	(2.997)	(778)	(69.286)	(38.937)

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas tributárias	(111)	(254)	(592)	(358)
Perda com investimento	(1.045)	(189)	(1.393)	(189)
Resultado de SCP's	-	-	(2.896)	(5.291)
Provisão para demandas judiciais	(12)	109	(335)	375
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(137)	(318)
Baixa de ativo imobilizado	(2)	-	(2)	(106)
Ganho realizado	-	2.245	-	2.245
Outras (despesas) e receitas	615	(12)	(713)	(508)
Total	(555)	1.899	(6.068)	(4.150)

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	17.940	9.728	21.581	11.005
Ganho na operação de Swap (*)	665	4.629	665	4.629
Ganho estimado na operação de Swap (*)	-	5.608	-	5.608
Outras receitas financeiras	1	2	1.770	1.472
	18.606	19.967	24.016	22.714
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	(161)	(1.125)	(462)	(2.121)
Perda na operação de Swap (*)	(22.743)	-	(22.743)	-
Perda estimada na operação de Swap(**)	(969)	-	(969)	-
Despesas bancárias	(69)	(69)	(386)	(259)
Outras despesas financeiras	(582)	(226)	(1.023)	(1.520)
	(24.524)	(1.420)	(25.583)	(3.900)
Total	(5.918)	18.547	(1.567)	18.814

(*) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos e renovação por mais 18 meses, ocorreu em 12 de novembro de 2021, gerando uma perda realizada no montante de R\$22.743. Em 31 de dezembro de 2020, do valor total líquido de R\$10.237 reconhecido no resultado do exercício, R\$4.629 correspondia a Swap já realizado, e o montante residual de R\$5.608 corresponde ao valor justo (marcação a mercado) do Swap não realizado. O objetivo principal da renovação de referida operação pela Companhia é de manter a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da administração, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de LFTs, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

(**) Efeito líquido entre períodos, da reversão de ganho não realizado da operação de Total Equity Return Swap, registrada em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$5.608 versus registro da marcação a mercado da perda não realizada registrada em 31 de dezembro de 2021, monta R\$4.639. As perdas não realizadas líquidas entre períodos montam R\$18.114.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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;

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI/SELIC	4,38%	6,57%	8,76%	10,95%	13,14%
INCC	7,00%	10,50%	14,00%	17,50%	21,00%
TR	0,02%	0,04%	0,05%	0,06%	0,07%
IGP-M	8,90%	13,35%	17,80%	22,25%	26,70%
Cotação ação - B3	4,19	6,28	8,37	10,46	12,56

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 31/12/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI/SELIC	269.719	11.814	17.721	23.627	29.534	35.441
INCC	374.306	26.201	39.302	52.403	65.504	78.604
TR	(106.185)	(26)	(39)	(52)	(65)	(78)
IGP-M	73.945	6.581	9.872	13.162	16.453	19.743
Cotação ação - B3	4.879	(11.039)	(3.080)	4.879	12.838	20.797
Sem indexador	10.397	-	-	-	-	-
Total	627.061	33.531	63.776	94.019	124.264	154.507

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	31/12/2021	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	115.525	106.759	-	-	-	-	8.766
Caixa restrito	3.b	53.568	53.568	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	3.c	109.631	109.631	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	455.021	-	374.306	-	79.084	-	1.631
Operação de swap		4.879	-	-	-	-	4.879	-
Total ativos com riscos financeiros		738.624	269.958	374.306	0	79.084	4.879	10.397
Empréstimos	8	106.528	-	-	(106.185)	(343)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		239	(239)	-	-	-	-	-
Passivos de arrendamento		4.796	-	-	-	(4.796)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		111.563	(239)	-	(106.185)	(5.139)	-	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros, líquidos		627.061	269.719	374.306	(106.185)	73.945	4.879	10.397

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2021, 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

	Nível da hierarquia	31/12/2021	31/12/2020
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)	283.603	791.801

(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 31 de dezembro de 2021 e 2020 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa n° 8)	106.185	45.128
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas n° 4 e n° 8)	343	300
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa n° 3.a)	(115.525)	(194.304)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	(109.631)	(543.181)
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	(53.568)	(49.492)
Dívida líquida (*)	(172.196)	(741.549)
Total do patrimônio líquido	987.810	1.006.444
Endividamento - %	-17,43%	-73,68%

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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Controladora

	31/12/2021			31/12/2020		
	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)	-	50.349	50.349	-	99.831	99.831
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	53.568	53.568	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	-	109.631	109.631	-	543.181	543.181
Outros ativos	6.514	-	6.514	5.874	-	5.874
Fornecedores	2.432	-	2.432	1.204	-	1.204
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	-	-	-	4.469	-	4.469
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	9.943	-	9.943	5.864	-	5.864
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	12.369	-	12.369	13.951	-	13.951
Outros passivos	2.771	-	2.771	7.231	-	7.231

Consolidado

	31/12/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	115.525	115.525	-	194.304	194.304
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	53.568	53.568	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	109.631	109.631	-	543.181	543.181
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	455.021	-	455.021	304.101	-	304.101
Outros ativos	9.907	-	9.907	9.311	-	9.311
Fornecedores	35.284	-	35.284	12.636	-	12.636
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	106.528	-	106.528	45.428	-	45.428
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	52.947	-	52.947	49.998	-	49.998
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	29.889	-	29.889	16.856	-	16.856
Outros passivos	51.428	-	51.428	27.804	-	27.804

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) 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 31 de dezembro de 2021, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 31 de dezembro de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	35.284	-	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	95.435	11.093	-	106.528
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	11.444	18.445	-	29.889
Arrendamento mercantil	1.942	2.854	-	4.796
	144.105	32.392	-	176.498

Em 31 de dezembro de 2020	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	12.636	-	-	12.636
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	26.624	18.804	-	45.428
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativas n° 10)	4.469	12.387	-	16.856
Arrendamento mercantil	2.117	5.071	-	7.188
	45.846	36.262	-	82.108

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2021, referidos compromissos totalizam R\$ 486.762 (R\$680.000 em 31 de dezembro de 2020), sendo R\$302.579 em dinheiro e R\$184.183 em permuta (respectivamente R\$436.384 e R\$243.616 em 31 de dezembro de 2020).

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 são R\$405.766 para 2022, R\$402.032 para 2023, R\$188.190 para 2024 e R\$9.442 para 2025 (em 31 de dezembro de 2020 R\$188.898 para 2021, R\$239.430 para 2022 e R\$72.427 para 2023).

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2021 a Mitre possuía R\$4.796 em compromissos com arrendamentos (R\$7.188 em 31 de dezembro de 2020), 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 exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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	
	31/12/2021	31/12/2020
<u>Lucro básico por ação</u>		
Lucro líquido do exercício	24.321	48.310
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	97.745.192
Lucro básico por ação (*)	0,22993	0,49424

(*) Valores expressos em Reais.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2021, 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 abril/2022 e janeiro/2023.

24. Benefícios a empregados

Plano de opções de ações

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

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

24. Benefícios a empregados--Continuação

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.

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

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

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

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

Movimentação durante o período

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo Inicial	6.400.862	-
1º Outorga	-	6.400.862
2º Outorga	1.151.150	-
Outorgas canceladas (*)	(937.562)	-
Saldo final	6.614.450	6.400.862

(*) 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

24. Benefícios a empregados--Continuação

Plano de opções de ações -- Continuação

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 resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$5.304 (R\$2.381 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

25. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Investimento por aquisição de controle		
Contas a receber	1.622	4.444
Imóveis a comercializar	(22.942)	(18.832)
Contas a receber	-	34
Crédito entre consorciadas	1.465	2.706
Tributos a recuperar	1	18
outros ativos	1.158	(97)
Fornecedores	9	1
Adiantamento de cliente (dação)	7.078	5.354
Credores compromissados	-	(15.326)
Tributos a recolher	(48)	(62)
Distratos a pagar	(63)	-
Partes relacionadas	-	(135)
Outros Passivos	(201)	(69)
Provisão de impostos diferidos	(108)	(303)
Débito entre consorciadas	(42)	-
Provisão para contingência	(4)	(26)
	<u>(12.075)</u>	<u>(22.293)</u>
Cessão de créditos de recebíveis		
Empréstimos e financiamentos	43	(315)
Contas a receber de clientes	(43)	315
	-	-

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

26. Eventos subsequente

Em 21 de fevereiro de 2022, em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada nesta data ("RCA"), foi aprovada a distribuição de dividendos no montante total de R\$10.661, equivalente a R\$0,10079 por ação ordinária de emissão da Companhia, com base nas demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao ano de 2021, levantadas em 31 de dezembro de 2021, em conformidade com o disposto nos artigos 21(p) e 31, parágrafo 5º, do Estatuto Social da Companhia e no artigo 204 da Lei n.º 6.404/76.