

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	38
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.080.452	1.071.103
1.01	Ativo Circulante	288.400	681.549
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	278.863	671.905
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	124.002	99.831
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.218	28.893
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	126.643	543.181
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.986	3.631
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.986	3.631
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.551	6.013
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	550	172
1.01.08.01.01	Adiantamentos	550	172
1.01.08.03	Outros	3.001	5.841
1.01.08.03.01	Outros Ativos	3.001	5.841
1.02	Ativo Não Circulante	792.052	389.554
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	526.695	217.534
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	506.096	196.935
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	506.096	196.935
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.599	20.599
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	20.599	20.599
1.02.02	Investimentos	249.248	159.964
1.02.02.01	Participações Societárias	249.248	159.964
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	249.248	159.964
1.02.03	Imobilizado	10.519	9.978
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.519	9.978
1.02.03.01.01	Imobilizado	10.519	9.978
1.02.04	Intangível	5.590	2.078
1.02.04.01	Intangíveis	5.590	2.078
1.02.04.01.02	Intangível	5.590	2.078

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.080.452	1.071.103
2.01	Passivo Circulante	77.768	44.887
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.957	6.715
2.01.01.01	Obrigações Sociais	5.957	6.715
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	5.957	6.715
2.01.02	Fornecedores	1.701	1.204
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.701	1.204
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	419	4.469
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	419	4.469
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	419	4.469
2.01.05	Outras Obrigações	51.883	26.748
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	22.852	5.659
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	22.852	5.659
2.01.05.02	Outros	29.031	21.089
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	11.474
2.01.05.02.04	Outros Passivos	853	4.267
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.232	1.122
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	7.818	4.226
2.01.05.02.07	Operação Swap	19.128	0
2.01.06	Provisões	17.808	5.751
2.01.06.02	Outras Provisões	17.808	5.751
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	17.808	5.751
2.02	Passivo Não Circulante	15.110	19.772
2.02.02	Outras Obrigações	6.728	11.772
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	205
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	205
2.02.02.02	Outros	6.728	11.567
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	1.192	1.842
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	5.536	9.725
2.02.04	Provisões	8.382	8.000
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.382	8.000
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.382	8.000
2.03	Patrimônio Líquido	987.574	1.006.444
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	10.970	7.122
2.03.02.07	Reserva de Capital	10.970	7.122
2.03.04	Reservas de Lucros	17.111	39.829
2.03.04.10	Reserva de Lucros	17.111	39.829

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	10.487	24.674	25.632	21.382
3.04.01	Despesas com Vendas	-785	-1.507	-196	-645
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.419	-50.055	-16.151	-37.807
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	2.008	1.263
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.341	-7.640	0	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-2.013	-2.096	0	0
3.04.05.02	Apropriação Mais Valia	-1.328	-5.544	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.032	83.876	39.971	58.571
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.487	24.674	25.632	21.382
3.06	Resultado Financeiro	-5.846	-11.576	-3.088	4.692
3.06.01	Receitas Financeiras	5.414	13.820	3.832	9.719
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.260	-25.396	-6.920	-5.027
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.641	13.098	22.544	26.074
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.641	13.098	22.544	26.074
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.641	13.098	22.544	26.074
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,04387	0,12382	0,23767	0,27489
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,04387	0,12382	0,23767	0,27489

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	4.641	13.098	22.544	26.074
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.641	13.098	22.544	26.074

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-49.550	-18.027
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-40.352	-25.583
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	13.098	26.074
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	2.258	1.362
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-86.878	-62.039
6.01.01.05	Resultados de SCPs	3.524	3.468
6.01.01.06	Provisão PLR	0	3.021
6.01.01.10	Provisão (reversão) para demandas judiciais	381	12
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	116	864
6.01.01.12	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	25	343
6.01.01.13	Amortização de mais-valia	5.544	0
6.01.01.14	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	112	139
6.01.01.15	Baixa dos custos de captação de empréstimos	0	109
6.01.01.16	Outros resultados com investimentos	1.118	-283
6.01.01.17	Plano de remuneração dos administradores	0	553
6.01.01.18	Operação SWAP	24.737	3.651
6.01.01.19	Plano de Opções em Ações	3.848	920
6.01.01.20	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-8.235	-3.777
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.198	7.556
6.01.02.03	(Aumento) Redução em outros ativos	2.839	222
6.01.02.04	(Aumento) Redução em adiantamento	-378	3.606
6.01.02.05	(Aumento) Redução tributos a recuperar	-2.356	-1.811
6.01.02.06	Aumento (Redução) em fornecedores	496	-262
6.01.02.07	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	-758	5.004
6.01.02.10	Aumento (Redução) em outros passivos	-8.610	1.460
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimo e financiamento	-431	-663
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	422.123	-610.892
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	-46.181
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	675	800
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	-7.679	-18.429
6.02.04	Aquisição de investimentos	-6.443	-13.977
6.02.05	Venda de investimentos	0	25.645
6.02.06	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-6.311	-4.983
6.02.07	Aplicação Financeira	-269.451	-759.927
6.02.08	Resgate de aplicação financeira	694.224	170.450
6.02.09	Encargos financeiros capitalizados	0	-251
6.02.10	Dividendos recebidos de investidas	17.108	35.961
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-348.402	726.091
6.03.01	Amortização de empréstimos	-3.757	-11.105
6.03.03	Dividendos pagos	-47.289	0
6.03.04	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	0	903.393
6.03.05	Partes Relacionadas - Ativo e Passivo	-292.173	-159.453
6.03.07	Repasse para terceiros (SCPs)	-4.121	-9.012

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.08	Outros débitos com terceiros	0	2.820
6.03.09	Amortização arrendamento mercantil	-1.062	-552
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	24.171	97.172
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99.831	12.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	124.002	109.194

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.098	0	13.098
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.098	0	13.098
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.848	0	0	0	3.848
5.06.01	Constituição de Reservas	0	3.848	0	0	0	3.848
5.07	SalDOS Finais	959.493	10.970	4.014	13.098	0	987.575

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281
5.04	Transações de Capital com os Sócios	903.393	1.473	0	0	0	904.866
5.04.01	Aumentos de Capital	958.724	0	0	0	0	958.724
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-55.331	0	0	0	0	-55.331
5.04.08	Plano de Remuneração dos administradores	0	553	0	0	0	553
5.04.09	Plano de Opções em Ações	0	920	0	0	0	920
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.074	0	26.074
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.074	0	26.074
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	5.661	2.993	26.074	0	994.221

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.605	-8.812
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.605	-8.812
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.605	-8.812
7.04	Retenções	-2.258	-1.362
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.258	-1.362
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-21.863	-10.174
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	69.882	65.906
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	86.878	58.571
7.06.02	Receitas Financeiras	13.820	9.720
7.06.03	Outros	-30.816	-2.385
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	48.019	55.732
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	48.019	55.732
7.08.01	Pessoal	34.548	28.280
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.760	19.343
7.08.01.04	Outros	4.788	8.937
7.08.01.04.01	Honorários da administração	0	4.817
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	940	3.200
7.08.01.04.03	Plano de Opções em Ações	3.848	920
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	123	393
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	250	985
7.08.03.01	Juros	250	985
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.098	26.074
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.098	26.074

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.491.102	1.321.191
1.01	Ativo Circulante	1.076.424	1.083.022
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	242.000	223.197
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	213.782	194.304
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.218	28.893
1.01.02	Aplicações Financeiras	126.643	543.181
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	126.643	543.181
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	126.643	543.181
1.01.03	Contas a Receber	265.709	150.642
1.01.03.01	Clientes	265.709	150.642
1.01.03.01.01	Contas a Receber	265.709	150.642
1.01.04	Estoques	425.809	152.529
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	425.809	152.529
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.451	3.958
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.451	3.958
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.812	9.515
1.01.08.03	Outros	9.812	9.515
1.01.08.03.01	Adiantamentos	2.821	1.486
1.01.08.03.02	Outros ativos	6.991	8.029
1.02	Ativo Não Circulante	414.678	238.169
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	392.951	220.907
1.02.01.04	Contas a Receber	143.954	153.459
1.02.01.04.03	Contas a Receber	143.954	153.459
1.02.01.05	Estoques	228.398	45.599
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	228.398	45.599
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.599	21.849
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	20.599	20.599
1.02.01.10.04	Outros ativos	0	1.250
1.02.02	Investimentos	259	259
1.02.02.01	Participações Societárias	259	259
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	259	259
1.02.03	Imobilizado	15.445	14.604
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.445	14.604
1.02.03.01.01	Imobilizado	15.445	14.604
1.02.04	Intangível	6.023	2.399
1.02.04.01	Intangíveis	6.023	2.399
1.02.04.01.02	Intangível	6.023	2.399

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.491.102	1.321.191
2.01	Passivo Circulante	322.966	212.583
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.524	9.993
2.01.01.01	Obrigações Sociais	10.524	9.993
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	10.524	9.993
2.01.02	Fornecedores	18.961	12.636
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	18.961	12.636
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.708	5.969
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.708	5.969
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	9.708	5.969
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	62.114	26.624
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	62.114	26.624
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	62.114	26.624
2.01.05	Outras Obrigações	219.226	156.091
2.01.05.02	Outros	219.226	156.091
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	11.474
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.309	2.117
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	31.443	36.285
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	11.950	4.469
2.01.05.02.07	Outros passivos	24.297	21.070
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	130.099	80.676
2.01.05.02.09	Operação Swap	19.128	0
2.01.06	Provisões	2.433	1.270
2.01.06.02	Outras Provisões	2.433	1.270
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.443	1.270
2.01.06.02.04	Provisão de Distrato	990	0
2.02	Passivo Não Circulante	177.885	101.174
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	32.299	18.804
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	32.299	18.804
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	32.299	18.804
2.02.02	Outras Obrigações	130.444	64.800
2.02.02.02	Outros	130.444	64.800
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	86.975	33.629
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	3.662	5.071
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	8.856	13.713
2.02.02.02.06	Outros passivos	11.197	0
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	19.754	12.387
2.02.03	Tributos Diferidos	3.984	4.864
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.984	4.864
2.02.04	Provisões	11.158	12.706
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.685	8.327
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	8.685	8.327
2.02.04.02	Outras Provisões	2.473	4.379
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.473	4.379
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	990.251	1.007.434

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	28.081	46.951
2.03.04.01	Reserva Legal	10.970	7.122
2.03.04.10	Reserva de Lucros	17.111	39.829
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	2.677	990

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	154.120	403.853	143.404	256.492
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-97.592	-262.840	-90.895	-169.382
3.03	Resultado Bruto	56.528	141.013	52.509	87.110
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43.752	-109.646	-24.765	-60.207
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.756	-46.312	-6.742	-14.401
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.566	-56.517	-17.957	-43.117
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.430	-6.817	-66	-2.723
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0	34
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.776	31.367	27.744	26.903
3.06	Resultado Financeiro	-4.213	-8.614	-2.126	4.412
3.06.01	Receitas Financeiras	7.285	17.602	4.700	11.550
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.498	-26.216	-6.826	-7.138
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.563	22.753	25.618	31.315
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.215	-7.880	-2.636	-4.791
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.348	14.873	22.982	26.524
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.348	14.873	22.982	26.524
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.641	13.098	22.544	26.074
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	707	1.775	438	450
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,05056	0,14061	0,23767	0,27489
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,04387	0,12382	0,23767	0,27489

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.348	14.873	22.982	26.524
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.348	14.873	22.982	26.524
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.641	13.098	22.544	26.074
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	707	1.775	438	450

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-388.628	-25.890
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	60.540	44.812
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquidos antes do imposto de renda e contribuição social	22.753	31.315
6.01.01.02	Depreciação e amortização	3.853	2.847
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	0	-34
6.01.01.04	Provisão PLR	0	3.021
6.01.01.05	Constituição/Reversão P/Provisão de Garantias	-994	1.212
6.01.01.06	Ajuste a Valor Presente	3.007	666
6.01.01.07	Provisão para perda esperada para risco de crédito	206	166
6.01.01.08	Provisão para impostos diferidos	1.459	-111
6.01.01.09	Provisão para distrato	802	-1.561
6.01.01.10	Provisão (Reversão) para demandas judiciais	528	443
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	453	2.039
6.01.01.12	Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	4.390	2.997
6.01.01.13	Resultados de SCPs	3.524	0
6.01.01.14	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	209	117
6.01.01.15	Baixa dos custos de capção de empréstimos	0	816
6.01.01.16	Outros resultados com investimentos	0	-468
6.01.01.17	Plano de remuneração dos administradores	0	553
6.01.01.18	Operação SWAP	24.737	3.651
6.01.01.19	Plano de Opções em Ações	3.848	920
6.01.01.20	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-8.235	-3.777
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-449.168	-70.702
6.01.02.01	(Aumento) Redução em contas a receber	-109.126	-16.754
6.01.02.02	(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-442.464	-91.042
6.01.02.03	(Aumento) Redução em outros ativos	3.515	-1.516
6.01.02.05	(Aumento) Redução em tributos a recuperar	-2.492	-1.696
6.01.02.06	Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	620	7.236
6.01.02.07	Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	105.075	16.299
6.01.02.08	Aumento (Redução) em conta corrente de consórcios	-8.278	25.572
6.01.02.09	Aumento (Redução) em outros passivos	8.724	2.269
6.01.02.10	Aumento (Redução) fornecedores	6.326	813
6.01.02.11	Pagamento de garantias de obra	-745	-353
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-175	-412
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-3.416	-5.629
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.732	-5.489
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	413.070	-635.401
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	-46.181
6.02.02	Resgate em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	675	5.800
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	0	-8.912
6.02.04	Aquisição de investimentos	0	690
6.02.05	Venda de investimentos	0	18.341
6.02.06	Aquisição do Imobilizado e Intangível	-8.318	-16.435
6.02.07	Aplicação Financeira	-269.451	-759.927

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.02.09	Dividendos recebidos de investidas	0	498
6.02.10	Caixa líquido da aquisição/alienação de investimentos	-4.060	159
6.02.14	Resgate de aplicação financeira	694.224	170.450
6.02.15	Aumento (Redução) de capital de não controladores	0	116
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.964	803.786
6.03.01	Amortização de empréstimos	-50.919	-105.988
6.03.02	Captção de empréstimos e financiamentos	99.865	39.306
6.03.03	Dividendos pagos	-47.289	0
6.03.04	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	0	903.393
6.03.05	Partes relacionadas - Ativo e Passivo	-88	0
6.03.07	Repasse para terceiros (SCPs)	-4.656	-35.036
6.03.08	Outros débitos com terceiros	0	2.820
6.03.09	Amortização de arrendamento mercantil	-1.877	-709
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	19.478	142.495
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	194.304	33.416
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	213.782	175.911

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.098	0	13.098	1.687	14.785
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.098	0	13.098	1.775	14.873
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.848	0	0	0	3.848	0	3.848
5.06.01	Constituição de Reservas	0	3.848	0	0	0	3.848	0	3.848
5.07	Saldos Finais	959.493	10.970	4.014	13.098	0	987.575	2.677	990.252

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281	44	63.325
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281	44	63.325
5.04	Transações de Capital com os Sócios	903.393	1.473	0	0	0	904.866	116	904.982
5.04.01	Aumentos de Capital	958.724	0	0	0	0	958.724	0	958.724
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-55.331	0	0	0	0	-55.331	0	-55.331
5.04.08	Plano de Remuneração dos administradores	0	553	0	0	0	553	0	553
5.04.09	Plano de Remuneração Baseado em Ação	0	920	0	0	0	920	0	920
5.04.10	Aumento (Redução) de Capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	116	116
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.074	0	26.074	450	26.524
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.074	0	26.074	450	26.524
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	5.661	2.993	26.074	0	994.221	610	994.831

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	404.024	257.287
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	402.888	256.447
7.01.02	Outras Receitas	1.136	840
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-320.713	-191.079
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-253.187	-166.735
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-67.526	-24.344
7.03	Valor Adicionado Bruto	83.311	66.208
7.04	Retenções	-3.853	-2.848
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.853	-2.848
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	79.458	63.360
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-14.915	5.003
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	34
7.06.02	Receitas Financeiras	17.590	11.550
7.06.03	Outros	-32.505	-6.581
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	64.543	68.363
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	64.543	68.363
7.08.01	Pessoal	36.367	30.325
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.238	21.287
7.08.01.04	Outros	5.129	9.038
7.08.01.04.01	Honorários da administração	0	4.817
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	1.281	3.301
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	3.848	920
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.232	6.309
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.071	5.205
7.08.03.01	Juros	5.071	5.205
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.873	26.524
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.098	26.074
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.775	450

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre de 2021 confirmou a expectativa da Companhia de melhora no que diz respeito à pandemia do coronavírus na cidade de São Paulo e do bom momento vivido pelo setor imobiliário. Com aproximadamente 80% de toda população adulta completamente vacinada, as liberações de abertura dos stands de vendas e consequentemente dos lançamentos foram mantidas, o que permitiu o lançamento de R\$290,0 milhões em dois empreendimentos, o Haus Mitre Vila Clementino e o Haus Mitre Aclimação. Os projetos estão 29% e 28% vendidos respectivamente, reforçando a estratégia da Companhia de sempre lançar os melhores produtos de cada região.

A Mitre manteve seu bom desempenho de vendas, atingindo vendas brutas de R\$181,2 milhões no trimestre e R\$503,6 milhões no acumulado do ano, o que representa um aumento de 26,1% quando comparado aos 9 primeiros meses de 2020. Esse desempenho, acompanhado do baixo nível de distratos, característica da política de análise de crédito rigorosa da Companhia, resultou em vendas líquidas de R\$418,4 milhões no ano e um índice de VSO nos últimos 12 meses de 54,6%.

O estoque da Companhia encerrou o trimestre em R\$603,3 milhões, patamar que acreditamos ser extremamente saudável, dado que 99% das unidades em estoque são provenientes dos produtos lançados nos últimos 24 meses e apenas 1% dos produtos entregues, reforçando a posição da Mitre de possuir um alto giro do ativo, ser uma Companhia sem legado e com projetos bastante diferenciados, que são a primeira escolha dos clientes. Dessa forma, quase a totalidade do nosso estoque está em fase de lançamento ou em seu período inicial de obras, o que nos deixa confortáveis para praticar os preços que consideramos ideais para manter um equilíbrio saudável entre velocidade de vendas e ganho de margens, como temos feito.

No ano, a receita líquida atingiu R\$403,9 milhões, aumento de 57,5% comparado aos R\$256,5 milhões dos 9M20. Tal aumento se deve tanto ao bom desempenho de vendas, quanto à evolução física das obras em andamento dos projetos lançados em 2020. Houve, também, importante aumento de 1,5 p.p. na Margem Bruta de Incorporação da Companhia no 3T21, que atingiu 36,7%, em comparação a 35,1% no 2T21, consequência do sistemático aumento de preços que estamos praticando desde os lançamentos de 2020. Acreditamos que, desta maneira, conseguimos atingir um saudável equilíbrio entre VSO e Margem, mantendo assim a saúde financeira de todos os projetos, mesmo em um ambiente desafiador e com forte aumento nos custos de construção.

Destacamos que nossos produtos estão 74,2% vendidos na média e, atrelados à uma Margem REF de 42,5%, nos gera uma previsibilidade muito maior dos importantes resultados a serem apropriados no futuro referente às unidades vendidas dos projetos já lançados, cuja receita ainda não foi incorrida dada à metodologia do POC (*Percentage of Completion*), a qual estabelece que a receita deve ser reconhecida conforme os custos de terreno e obra são incorridos, ou seja, o reconhecimento de receitas se completa dentro do ciclo de desenvolvimento de cada empreendimento, que, em geral, leva 36 meses.

Já, as despesas comerciais e administrativas se mantiveram em níveis saudáveis e em linha com os últimos trimestres, atingindo R\$19,8 milhões e R\$19,6 milhões, respectivamente. O patamar de despesas atingido garantiu os lançamentos realizados no trimestre e a preparação da Companhia para os lançamentos do quarto trimestre, que já estão com seus stands de venda abertos ou em fase final de construção.

É importante mencionar que, além dos resultados operacionais da Companhia, que foram muito bons, nosso resultado contábil leva em conta a exposição ao valor das nossas próprias ações, através de uma operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que tem objetivo similar ao de uma recompra de ações. Portanto, entendemos que a melhor forma de analisar os resultados da Companhia seja excluindo o efeito de tal operação. Dessa forma, o lucro líquido recorrente no terceiro trimestre de 2021 foi de R\$16,4 milhões, excluindo o efeito do *Total Return Equity Swap* (TRS). Incluindo esse efeito, que foi negativo em R\$11,1 milhões, a Mitre obteve lucro líquido de R\$5,3 milhões. No acumulado do ano, o lucro líquido recorrente atingiu R\$38,9 milhões e apresentou um aumento de 49,0% versus o mesmo período de 2020.

Comentário do Desempenho



Ainda no terceiro trimestre, realizamos a entrega do Haus Mitre Butantã, empreendimento com 256 unidades e R\$115 milhões em VGV. O projeto, que está 98% vendido, atingiu 98% de aceite na 1ª vistoria, comprovando, novamente, a excelência na execução de nossas obras e a qualidade dos produtos Mitre. Mais uma vez, a obra foi entregue antecipadamente e teve 100% do seu financiamento amortizado antes da emissão do habite-se, reiterando a nossa estratégia de manter alto giro do ativo.

No quarto trimestre, durante o mês de outubro de 2021, já realizamos o lançamento de mais dois produtos, o Raízes Vila Mascote, com VGV de R\$180 milhões, e o Haus Mitre Jardins, com VGV de R\$189 milhões, que se encontram 22% e 26% vendidos, respectivamente, na data desta divulgação, o que comprova novamente a qualidade dos produtos e capacidade operacional da Companhia, mesmo em cenário mais desafiador. Com isso a Mitre atingiu a marca de R\$1,02 bilhão em lançamentos no ano, em linha com seu *guidance*.

O setor imobiliário no Brasil passou por um trimestre desafiador dado o atual cenário político e econômico do país, com preocupações em relação ao equilíbrio fiscal do governo, aumento da taxa de juros e alta inflação, o que poderia acarretar compressão de margens e menor demanda por imóveis. Apesar de todo o receio do mercado, na Mitre, já incorporamos, conservadoramente, a pressão de custos em todos os nossos orçamentos desde o primeiro trimestre do ano e entendemos que a grande correção de custos já ocorreu. Além disso, como atuamos exclusivamente nos segmentos de média e alta renda na cidade de São Paulo, conseguimos manter uma boa velocidade de vendas de todos os produtos e repassar integralmente o aumento de custos das obras não só para as parcelas dos imóveis já vendidos e ainda não entregues, através da variação do INCC (Índice Nacional do Custo de Construção), como também temos corrigido o preço do nosso estoque, no mínimo, pelo índice. Isso nos permitiu ter uma elasticidade positiva à variação do INCC, com um saldo de recebíveis e estoque maior do que o saldo a incorrer de custo de obra, possibilitando à Companhia ganhar margens, sistematicamente, ao longo dos últimos trimestres, apesar do cenário mais desafiador.

Acreditamos que a Companhia e o mercado possuem fundamentos resilientes e promissores. Além do grande déficit habitacional no país, de aproximadamente 6 milhões de moradia, o crédito imobiliário corresponde a apenas 10% do PIB, índice muito inferior ao de países com desenvolvimento semelhante, como o Chile e África do Sul, por exemplo, nos quais o crédito imobiliário correspondem a 26% e 21% do PIB dos países, respectivamente. Ainda sobre o financiamento imobiliário, é importante lembrar que, mesmo com os aumentos recentes das taxas do crédito imobiliário, o custo máximo de captação dos bancos para essa modalidade de crédito, o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), é de 6,17% ao ano, ficando evidente, portanto, que o repasse de custo para o financiamento imobiliário será inferior à alta da Selic, o que deve manter o custo em patamares similares à média histórica do Brasil. Ainda assim, mesmo que assumíssemos um aumento mais forte por parte dos bancos, dada a nossa saudável carteira de recebíveis, com média de parcela de financiamento de 43%, nossos clientes possuem uma confortável folga em relação ao limite máximo financiado pelos bancos, de normalmente 70% até 80% do valor do imóvel, reduzindo drasticamente o risco de não conseguirem financiamento para seus imóveis nos próximos anos.

Dessa forma, permanecemos cumprindo integralmente nossa estratégia, focados em comprar os melhores terrenos da cidade de São Paulo, lançar os melhores produtos de cada região, apostar muito em diferenciais competitivos, equilibrar boa velocidade de vendas com margens saudáveis e sempre entregar o que prometemos aos nossos clientes e *stakeholders*.

Temos plena convicção de que a disciplina, continuidade e seriedade no cumprimento do nosso plano de negócios trará o retorno esperado para os nossos acionistas, parceiros e colaboradores. Entendemos que o preço atual das ações da Companhia não está condizente com o seu momento operacional e sua entrega e que deverá convergir para um valor que reflita a capacidade operacional e financeira da Mitre Realty.

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

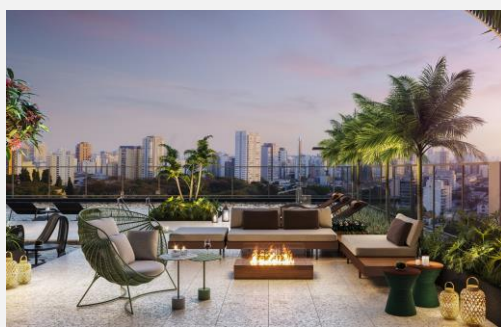
Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos

No 3T21, a Mitre realizou 2 lançamentos, o Haus Mitre Vila Clementino e o Haus Mitre Aclimação, totalizando R\$290 milhões de VGV em 336 unidades, em comparação a R\$456 milhões em 927 unidades no mesmo período de 2020. No ano, a Mitre já lançou R\$646 milhões em VGV e nos últimos 12 meses R\$1,11 bilhão, evidenciando mais uma vez sua capacidade de execução.

**Haus Mitre Vila Clementino**

Rua Borges Lagoa, 360

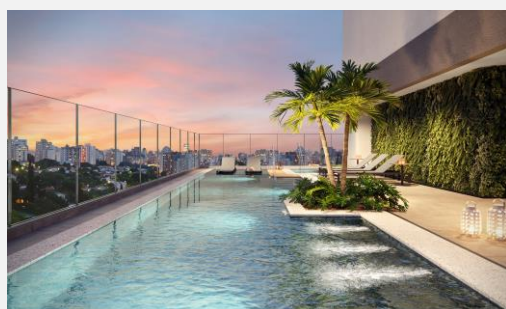
Vila Clementino – São Paulo

VGV: R\$ 188 milhões

Unidades: 217

Lançamento: Ago/21

% VGV Vendido: 29%

**Haus Mitre Aclimação**

Rua Gualachos, 187

Aclimação – São Paulo

VGV: R\$ 102 milhões

Unidades: 119

Lançamento: Ago/21

% VGV Vendido: 28%

Comentário do Desempenho



I Lançamentos Recentes

Adicionalmente, no mês de outubro de 2021, a Companhia realizou os lançamentos do Raízes Vila Mascote e do Haus Mitre Jardins, com VGV de R\$180 milhões e R\$189 milhões, respectivamente, totalizando R\$369 milhões de VGV. Ambos os projetos obtiveram boa performance de vendas em seus lançamentos e estão 22% e 26% vendidos. Com isso, a Companhia supera a marca de R\$1,0 bilhão lançados no ano, demonstrando sua forte capacidade operacional e ficando mais próxima do cumprimento do seu *guidance* de R\$1,5 a R\$2,0 bilhões em lançamentos em 2021.



Raízes Vila Mascote
Rua Madre Emilie, 434
Vila Mascote – São Paulo
VGV: R\$180 milhões
Unidades: 305
Lançamento: Out/21
% VGV Vendido: 22%¹



Haus Mitre Jardins
Rua Itapeva, 342
Jardins – São Paulo
VGV: R\$ 189 milhões
Unidades: 51
Lançamento: Out/21
% VGV Vendido: 26%¹

¹ Na data de divulgação desse relatório

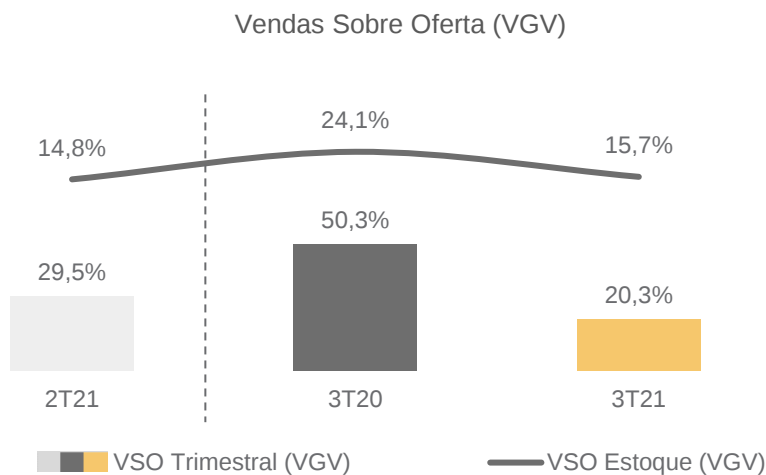
Comentário do Desempenho



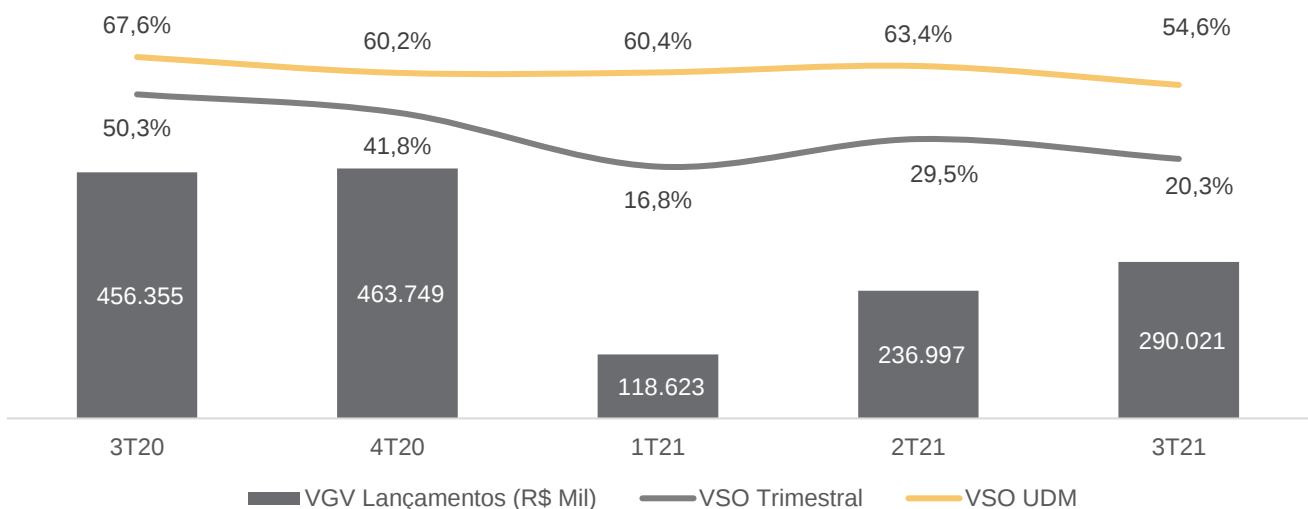
I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta no 3T21 foi de 20,3%, comparado a 29,5% no 2T21 e 50,3% no 3T20. A diminuição de 9,2% em relação ao trimestre anterior é decorrente da maior base de estoque disponível para venda da Companhia, que impacta negativamente o índice. Destaca-se que todos os lançamentos vêm apresentando ganho de preço em suas unidades, o que a Companhia acredita trazer um equilíbrio saudável entre velocidade e ganho de margem nas vendas de seus empreendimentos.

Importante ressaltar que, atualmente, os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 74,2% de vendas, sendo que 77,6% das unidades em estoque ao final do trimestre são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses.



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



Comentário do Desempenho



I Vendas

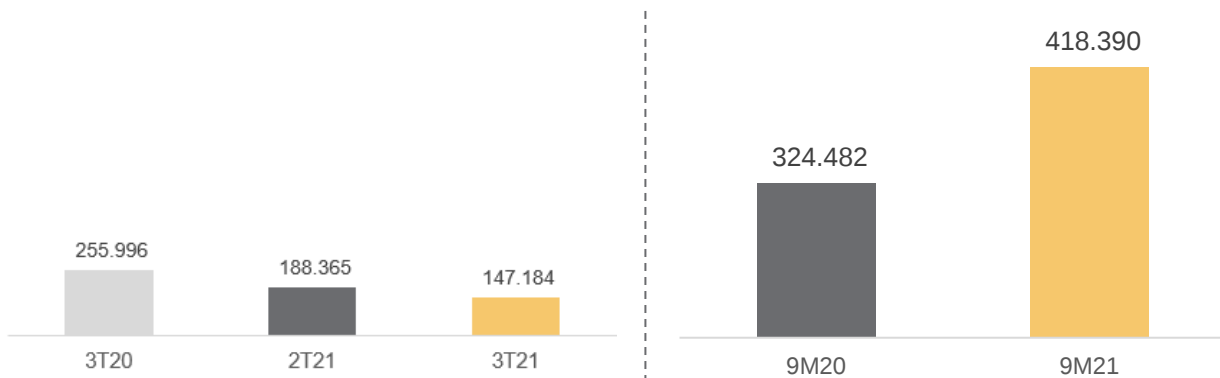
A Mitre atingiu R\$503,6 milhões em vendas brutas nos primeiros 9 meses do ano, excluindo comissões, o que representa um aumento de 26,1% em comparação com os R\$399,4 milhões do mesmo período de 2020. No trimestre, as vendas brutas totalizaram R\$181,2 milhões comparadas a R\$211,7 milhões no 2T21 e R\$289,0 milhões no 3T20.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representam apenas 2,0% do total da carteira de recebíveis, em linha com o 2T21, no qual representaram 1,7%. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre.

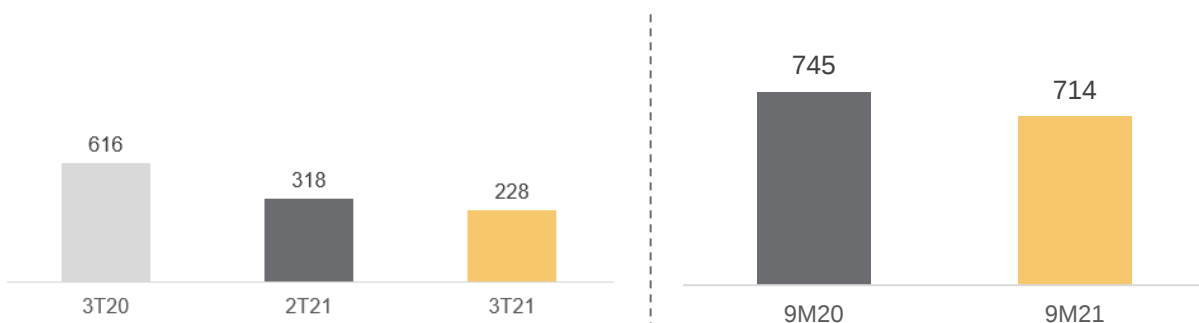
Vendas Brutas (R\$ Mil)	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Vendas Brutas	181.152	288.968	-37,3%	211.667	-14,4%	503.561	399.402	26,1%
Distratos Totais	(33.968)	(32.972)	3,0%	(23.301)	45,8%	(85.171)	(74.920)	13,7%
Vendas Líquidas	147.184	255.996	-42,5%	188.365	-21,9%	418.390	324.482	28,9%

Nos primeiros 9 meses de 2021, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$418,4 milhões, aumento de 28,9%, quando comparada aos R\$324,5 milhões do mesmo período de 2020. Já no 3T21, a Companhia obteve venda líquida de R\$147,2 milhões, sendo R\$76,4 milhões referentes aos lançamentos do trimestre e R\$70,7 milhões dos produtos em estoque.

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



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



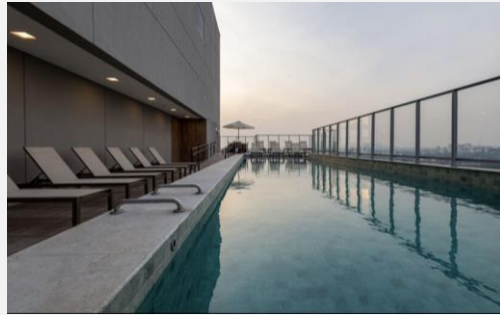
A força própria de vendas da Companhia, através da plataforma Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no 3T21, por 76% das vendas do período. Os 24% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

Comentário do Desempenho



I Entrega

No 3T21, a Mitre realizou a entrega do empreendimento Haus Mitre Butantã, totalizando 256 unidades e R\$115 milhões em VGV. O empreendimento foi entregue 34 dias antes do prazo contratual com os clientes e se encontra com 98% das unidades vendidas. Mais uma vez a Mitre comprova a qualidade na entrega de seus produtos, atingindo a marca de 98% de aceite na 1ª vistoria. Em linha com a estratégia da Companhia de manter seu alto giro do ativo, 100% do financiamento foi amortizado no período de pré habite-se.



Haus Mitre Butantã
Rua Drausio, 108

Butantã – São Paulo

Unidades: 256

Entrega efetiva: Ago/21

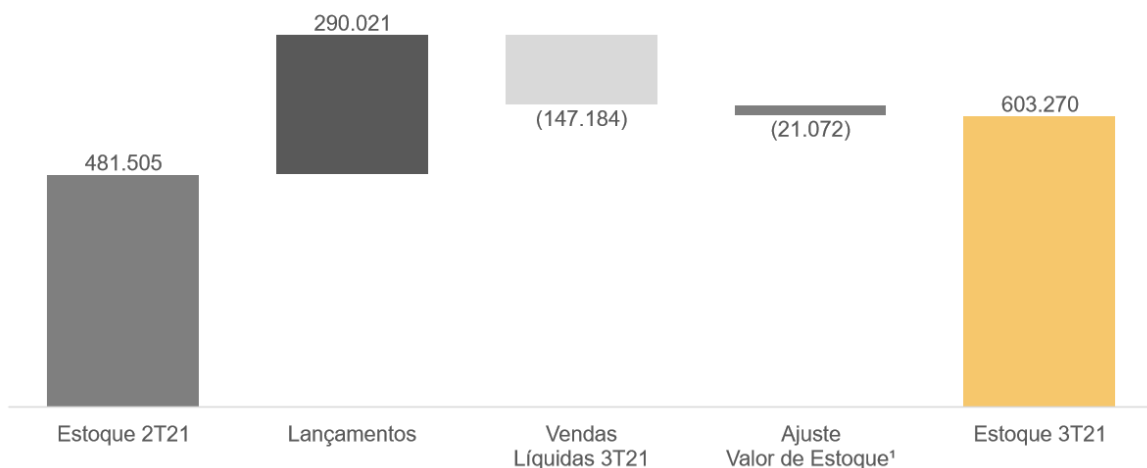
Entrega Contratual: Set/21

Aceite na 1ª vistoria: 98%

I Estoques

A Companhia concluiu o 3T21 com 938 unidades em estoque, totalizando R\$603,3 milhões em VGV, em comparação com 830 unidades e R\$481,5 milhões no 2T21, mesmo com o lançamento de R\$290 milhões no 3T21, ou seja, a Companhia conseguiu mais uma vez, obter boa performance de vendas, mantendo o estoque em patamares saudáveis.

Evolução do Estoque (VGV)



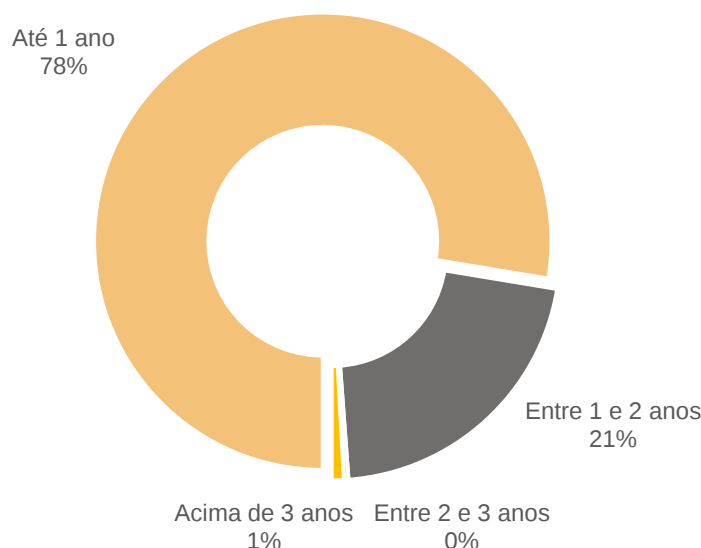
¹Ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas e da comissão de vendas nas unidades.

Comentário do Desempenho



O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Das unidades em estoques, 78% são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses e apenas 1% são de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e liquidez dos produtos lançados.

Estoque por Safra de Lançamento



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lanço.	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VG V lanç. (R\$ Mil)	% Vendido (VG V)
Haus Mitre Aclimação	Lançamento	Haus	ago/21	119	86	27,7%	102.217	27,5%
Haus Mitre Vila Clementino	Lançamento	Haus	ago/21	217	123	43,3%	187.805	28,7%
Haus Mitre Residences 370	Lançamento	Haus	jun/21	237	85	64,1%	87.136	63,9%
Haus Mitre Campo Belo	Lançamento	Haus	mai/21	178	76	57,3%	149.862	77,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	106	32,9%	118.623	34,5%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	78	50,9%	109.508	48,0%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	75	67,0%	101.905	70,6%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	71	65,0%	70.862	62,3%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	28	91,8%	181.474	85,8%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	45	84,0%	122.139	84,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	54	77,0%	180.390	68,5%
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	80	68,8%	119.717	70,1%
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	5	96,6%	113.659	98,3%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	12	95,6%	108.480	95,6%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	0	100,0%	172.339	100,0%
Raízes Guilhermina-Esperança	Em Obras	Raízes	mar/19	316	3	99,1%	98.430	99,5%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	5	98,0%	115.371	98,5%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				4.507	938	79,2%	2.395.828	74,2%

Comentário do Desempenho

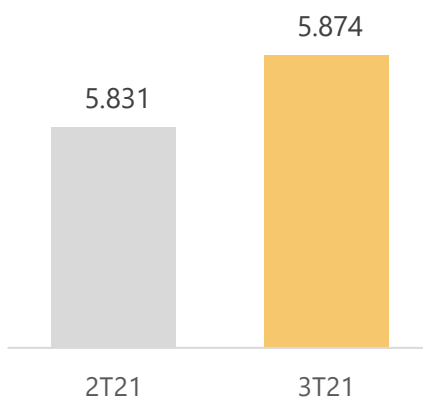


I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 3T21 com um banco de terrenos de R\$5,9 bilhões em VGV potencial, em linha com o 2T21, em que o *landbank* foi de R\$5,8 bilhões. No trimestre, a Companhia adquiriu R\$333 milhões em VGV potencial e lançou R\$290 milhões nos empreendimentos Haus Mitre Vila Clementino e Haus Mitre Aclimação, totalizando, assim, um acréscimo de R\$43 milhões no banco de terrenos ao final do trimestre.

A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante o crescimento sustentável 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 de alta qualidade, 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)



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita Operacional Líquida	154.120	143.404	7,5%	164.663	-6,4%	403.853	256.492	57,5%
Custo dos Imóveis vendidos	(97.592)	(90.895)	7,4%	(107.572)	-9,3%	(262.840)	(169.382)	55,2%
Lucro Bruto	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Despesas Administrativas	(19.566)	(17.957)	9,0%	(19.844)	-1,4%	(56.517)	(43.117)	31,1%
Despesas Comerciais	(19.756)	(6.742)	193,0%	(15.559)	27,0%	(46.312)	(14.401)	221,6%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(4.430)	(66)	6611,4%	(1.486)	198,1%	(6.817)	(2.723)	150,3%
Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	34	-
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	12.776	27.744	-53,9%	20.202	-36,8%	31.367	26.903	16,6%
Despesas Financeiras	(11.498)	(6.826)	68,4%	(1.907)	502,9%	(26.216)	(10.078)	160,1%
Receitas Financeiras	7.285	4.700	55,0%	5.997	21,5%	17.602	14.490	21,5%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	8.563	25.618	-66,6%	24.292	-64,7%	22.753	31.315	-27,3%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(3.215)	(2.636)	22,0%	(3.077)	4,5%	(7.880)	(4.791)	64,5%
Lucro Líquido	5.348	22.982	-76,7%	21.215	-74,8%	14.873	26.524	-43,9%
Total Return Equity Swap (TRS)	(11.050)	(6.591)	67,7%	(1.375)	703,4%	(24.072)	391	-6256,6%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	16.398	29.573	-44,6%	22.590	-27,4%	38.945	26.133	49,0%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 3T21, totalizou R\$154,1 milhões, crescimento de 7,5% quando comparada aos R\$143,4 milhões registrados no mesmo período de 2020. Quando comparada ao 2T21, a receita operacional líquida teve leve diminuição de 6,4%, além de um aumento de 57,5% quando comparados os primeiros 9 meses de 2021 com o mesmo período de 2020. Esse aumento, ano contra ano, é decorrente do bom desempenho de vendas de lançamento e estoque e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC ("Percentage of Completion"), determina o reconhecimento da receita das unidades vendidas de forma proporcional e de acordo com a evolução do custo incorrido de cada projeto.

Comentário do Desempenho



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Receita Operacional Líquida	154.120	143.404	7,5%	164.663	-6,4%	403.853	256.492	57,5%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	154.120	132.810	16,0%	162.437	-5,1%	397.172	234.269	69,5%
Lucro Bruto	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Margem Bruta	36,7%	36,6%	0,1 p.p.	34,7%	2,0 p.p.	34,9%	34,0%	1,0 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	56.528	52.509	7,7%	57.091	-1,0%	141.013	87.110	61,9%
Margem Bruta de Incorporação ¹	36,7%	39,5%	-2,9 p.p.	35,1%	1,5 p.p.	35,5%	37,2%	-1,7 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.102	86	2344,2%	1.419	48,1%	4.390	2.997	46,5%
Lucro Bruto Ajustado²	58.630	52.595	11,5%	58.510	0,2%	145.403	90.107	61,4%
Margem Bruta Ajustada ²	38,0%	36,7%	1,4 p.p.	35,5%	2,5 p.p.	36,0%	35,1%	0,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	58.630	52.595	11,5%	58.510	0,2%	145.403	90.107	61,4%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	38,0%	39,6%	-1,6 p.p.	36,0%	2,0 p.p.	36,6%	38,5%	-1,9 p.p.

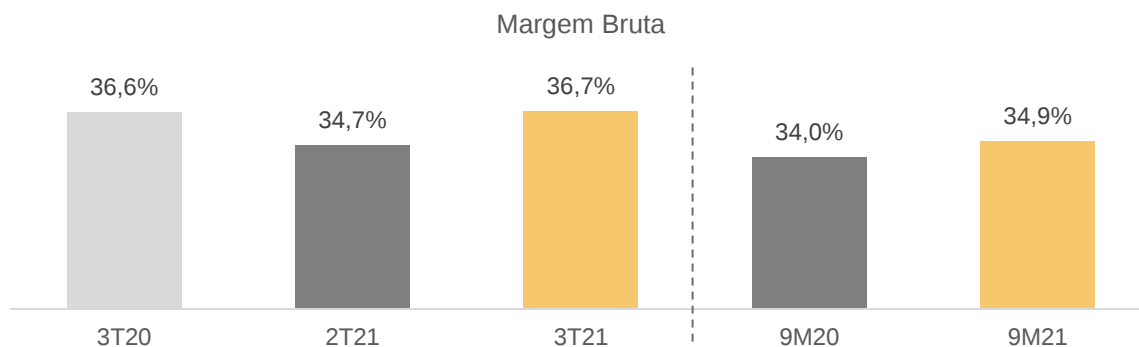
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar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

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\$56,5 milhões no 3T21, comparado a R\$52,5 milhões no 3T20 e R\$57,1 milhões no 2T21, com crescimento de 7,7% e diminuição de 1,0%, respectivamente. Em relação ao trimestre anterior, o lucro bruto nominal apresentou aumento dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$ 920 milhões de VGV no segundo semestre de 2020 e a maioria de suas respectivas obras evoluíram significativamente no terceiro trimestre de 2021.

A margem bruta e a margem bruta de incorporação foram iguais e atingiram 36,7%, dado que não há mais 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 distorcia o indicador e a margem bruta consolidada apresentava uma redução do que seria seu normal. A partir desse trimestre, as margens serão sempre equalizadas e a divulgação da Margem Bruta de Incorporação será mantida apenas para efeito de comparação com trimestres anteriores.

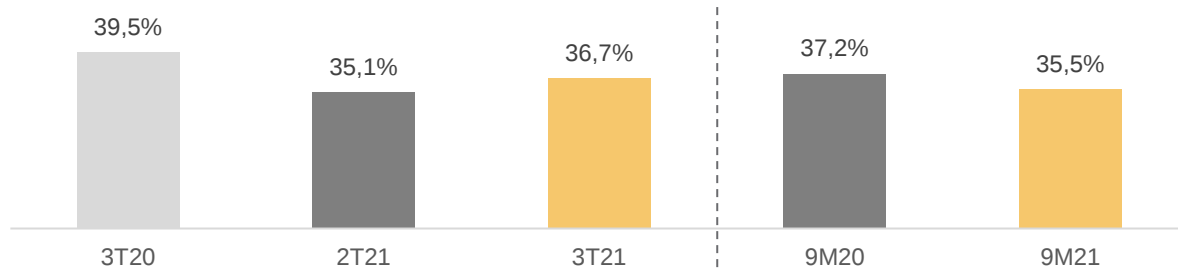
No terceiro trimestre, houve ganho de 2,0 p.p. na margem bruta comparada ao 2T21 e de 0,1 p.p comparada ao mesmo período de 2020. Já, na comparação da margem bruta de incorporação, houve incremento de 1,5 p.p. e decréscimo de 2,9 p.p. quando comparada ao 2T21 e ao 3T20, respectivamente. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras no 1T21, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre, conforme abaixo:



Comentário do Desempenho



Margem Bruta de Incorporação



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas Comerciais	(19.756)	(6.742)	193,0%	(15.559)	27,0%	(46.312)	(14.401)	221,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	290.021	456.355	-36,4%	236.997	22,4%	645.642	456.355	41,5%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	6,8%	1,5%	5,3 p.p.	6,6%	0,2 p.p.	7,2%	3,2%	4,0 p.p.

As despesas comerciais permaneceram em linha com o volume de lançamentos da Companhia e totalizaram R\$19,8 milhões no 3T21, comparadas a R\$15,6 milhões no 1T21. O aumento das despesas é decorrente do maior volume de lançamentos do trimestre e da preparação da Companhia para os lançamentos do quarto trimestre, que já estão com seus stands de vendas construídos ou em fase de construção. Se excluídas as despesas referentes aos projetos do quarto trimestre, que totalizaram R\$8,7 milhões, o índice que mede a relação das Despesas Comerciais com o VGV Lançado ficou em 3,8% no trimestre e 5,8% no acumulado do ano, patamares bastante saudáveis e em linha com os orçamentos da companhia.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(19.566)	(17.957)	9,0%	(19.844)	-1,4%	(56.517)	(43.117)	31,1%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	290.021	456.355	-36,4%	236.997	22,4%	645.642	456.355	41,5%
% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado	6,7%	3,9%	2,8 p.p.	8,4%	-1,6 p.p.	8,8%	9,4%	-0,7 p.p.

No 3T21, as despesas gerais e administrativas somaram R\$19,6 milhões, comparadas a R\$19,8 milhões no 2T21 e R\$18,0 milhões no 3T20. As despesas gerais e administrativas da Companhia se mantiveram em linha com o esperado, visando um período de maior volume de lançamentos no segundo semestre de 2021. O índice de Despesas Gerais e Administrativas por VGV Lançado nos últimos doze meses atingiu 6,5%, indicador dentre os mais baixos do setor e comprova a posição da Companhia de possuir uma cultura de eficiência em todas as etapas do negócio, muito focada no controle das despesas e com o compromisso de estar entre as empresas mais eficientes do setor.

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.

Comentário do Desempenho



I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	5.348	22.982	-76,7%	21.215	-74,8%	14.873	26.524	-43,9%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.215	2.636	22,0%	3.077	4,5%	7.880	4.791	64,5%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	4.213	2.126	98,2%	(4.090)	N/A	8.614	(4.412)	N/A
(+) Depreciação e Amortização	1.428	489	192,0%	1.349	5,9%	3.853	1.576	144,5%
EBITDA¹	14.204	28.233	-49,7%	21.551	-34,1%	35.220	28.479	23,7%
Margem EBITDA ¹	9,2%	19,7%	-10,5 p.p.	13,1%	-3,9 p.p.	8,7%	11,1%	-2,4 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.102	86	2344,2%	1.419	48,1%	4.390	2.997	46,5%
EBITDA Ajustado²	16.306	28.319	-42,4%	22.970	-29,0%	39.610	31.476	25,8%
Margem EBITDA Ajustada ²	10,6%	19,7%	-9,2 p.p.	13,9%	-3,4 p.p.	9,8%	12,3%	-2,5 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\$14,2 milhões no 3T21, comparado a R\$21,6 milhões no 2T21, já no 3T20, o EBITDA foi de R\$28,2 milhões. A margem EBITDA foi de 9,2% no 3T21, diminuição de 10,5 p.p. em relação ao mesmo período de 2020 e de 3,9 p.p. em relação ao 2T21. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$16,3 milhões, com margem de 10,6% no trimestre.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Despesas Financeiras	(11.498)	(6.826)	68,4%	(1.907)	502,9%	(26.216)	(10.078)	160,1%
Receitas Financeiras	7.285	4.700	55,0%	5.997	21,5%	17.602	14.490	21,5%
Resultado Financeiro Líquido	(4.213)	(2.126)	98,2%	4.090	-203,0%	(8.614)	4.412	-295,2%

No 3T21, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$4,2 milhões versus positivo em R\$4,1 milhões no 2T21 e negativo em R\$2,1 milhões no 3T20. A variação, tanto quando comparada com o mesmo período de 2020, quanto com o trimestre anterior, 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.

Comentário do Desempenho



I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	3T21	3T20	Var. %	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
Lucro Líquido	5.348	22.982	-76,7%	21.215	-74,8%	14.873	26.524	-43,9%
Margem Líquida	3,5%	16,0%	-12,6 p.p.	12,9%	-9,4 p.p.	3,7%	10,3%	-6,7 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(11.050)	(6.591)	67,7%	(1.375)	703,4%	(24.072)	391	-6256,6%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	16.398	29.573	-44,6%	22.590	-27,4%	38.945	26.133	49,0%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	10,6%	20,6%	-10,0 p.p.	13,7%	-3,1 p.p.	9,6%	10,2%	-0,5 p.p.

No 3T21, a Companhia obteve lucro líquido de R\$5,3 milhões, comparado a R\$21,2 milhões no 2T21 e um lucro líquido de R\$23,0 milhões no 3T20. A diminuição no lucro líquido é, principalmente, consequência da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$11,1 milhões no trimestre. Excluindo esse efeito, a Mitre obteve lucro líquido recorrente de R\$16,4 milhões.

Nos primeiros 9 meses de 2021, o lucro líquido totalizou R\$14,9 milhões, comparado a R\$26,5 milhões no mesmo período do ano anterior. Esse valor ainda é impactado pela variação negativa da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que, pelas normas contábeis, está refletida dentro do resultado financeiro da Companhia em R\$24,1 milhões negativos nos 9M21. Ao excluirmos o efeito dessa operação no lucro líquido, a Mitre obteve R\$38,9 milhões de lucro líquido recorrente nos 9M21, aumento de 49,0% versus o mesmo período de 2020, que totalizou R\$26,1 milhões, o que demonstra a excelente execução operacional da Companhia, mesmo em um momento de desafios em decorrência da pandemia do Covid-19.

I Return on Average Equity (ROAE)

Quando observado o ROAE nos últimos 12 meses, o indicador foi de 3,8%. No 3T21, o ROAE da Mitre foi de 0,5% versus 2,1% no 2T21. Importante destacar que esse valor ainda sofre distorção e é 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 %	3T21	2T21	Var. %
Patrimônio Líquido	990.251	983.426	0,7%
Lucro Líquido Trimestral	5.348	21.215	-74,8%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	0,5%	2,1%	-1,6 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	37.433	55.067	-32,0%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	3,8%	5,6%	-1,9 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 3T21, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$669,7 milhões, comparadas a R\$639,2 milhões ao final do 2T21, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$385,0 milhões, comparado a R\$372,8 milhões no trimestre anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 42,5%, excluindo os custos financeiros, versus 41,7% ao final do trimestre anterior. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$284,7 milhões no 3T21, em comparação com R\$266,4 milhões no 2T21.

A margem REF (margem a apropriar) de 42,5%, 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 a recente revisão dos orçamentos de obras realizado no primeiro semestre do ano, de modo a refletir

Comentário do Desempenho



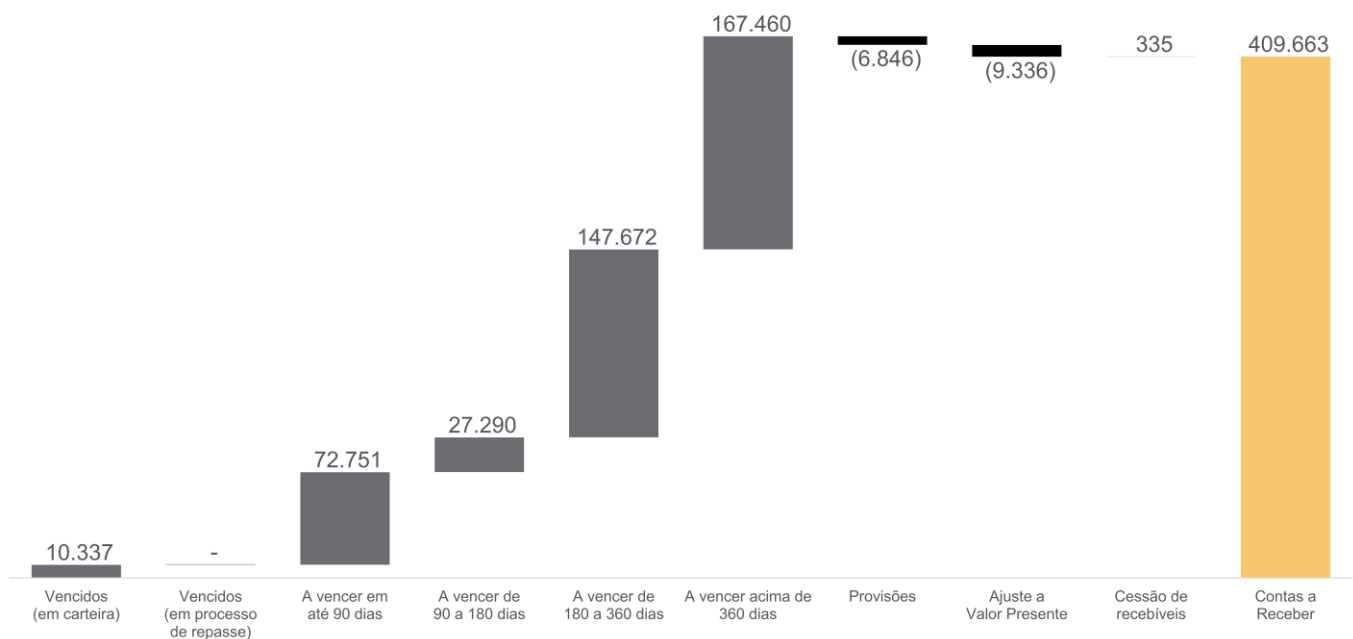
os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta de Incorporação realizada de 36,7%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto de incorporação quando a margem REF, reforçam que a alta velocidade 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 74,2% 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 3T21 era de R\$409,7 milhões, aumento de 7,5% comparado ao saldo ao final do 2T21 que era de R\$381,2, devido essencialmente às vendas dos lançamentos dos últimos trimestres e dos estoques existentes. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



Comentário do Desempenho



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	3T21	2T21	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	62.114	44.073	40,9%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	32.299	14.071	129,5%
Dívida Bruta	94.413	58.144	62,4%
(-) Caixa e Equivalentes	213.782	216.049	-1,0%
(-) Aplicações Financeiras	126.643	247.146	-48,8%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	48.817	49.067	-0,5%
Dívida Líquida¹	(294.829)	(454.118)	-35,1%

Em R\$ Mil	3T21	2T21	Var. %
Dívida Bruta	94.413	58.144	62,4%
(-) Financiamento à Produção	93.994	57.308	64,0%
Dívida Corporativa²	419	836	-49,9%
Patrimônio Líquido	990.251	983.426	0,7%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	0,0%	0,1%	0,0 p.p.

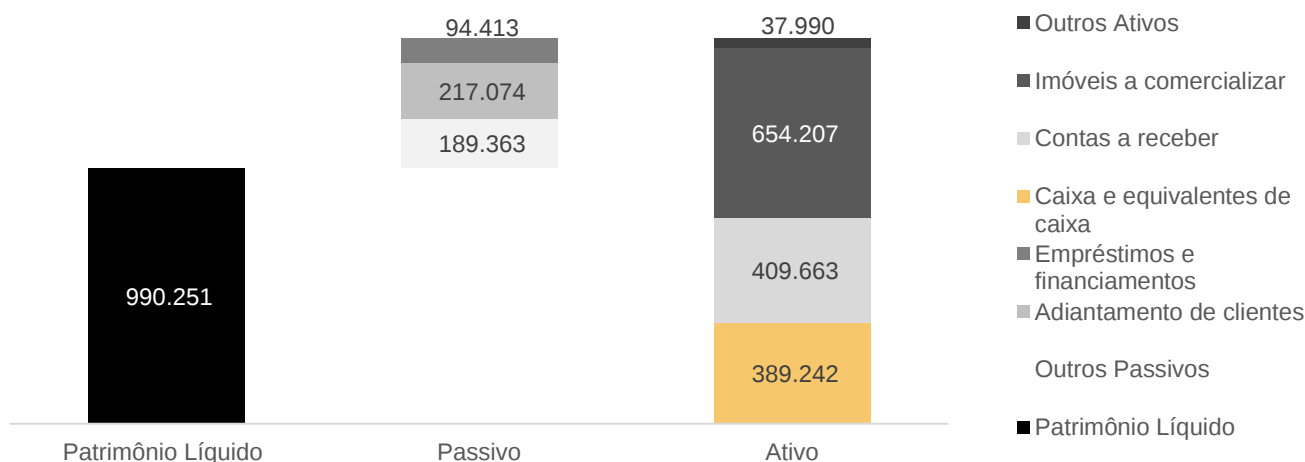
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$94,4 milhões, correspondendo a um aumento de 62,4% quando comparada aos R\$58,1 milhões ao final do 2T21. Tal aumento foi consequência, principalmente, devido aos financiamentos dos empreendimentos em construção, que são liberados conforme evolução física das obras. Do total da dívida bruta, R\$94,0 milhões, ou 99,96%, referem-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 425% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$389,2 milhões, redução de R\$123,0 milhões, ou 24,0%, quando comparado ao trimestre anterior, majoritariamente consequência do pagamento de importantes terrenos do seu *landbank*, cujo pagamento costuma ser atrelado às condições resolutivas relacionadas à aprovação dos projetos pela prefeitura. Dado o confortável saldo em caixa da Companhia e seu baixo endividamento, a posição de caixa líquido totalizou R\$294,8 milhões, ao final do trimestre representando 29,8% do seu patrimônio líquido (*book value*). Isso evidencia 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.



Comentário do Desempenho



Ao final do 3T21, o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido foi próximo a 0,0%, comparado a 0,1% no 2T21, mantendo-se em linha e em níveis extremamente baixos.

A Mitre entende que a dívida corporativa é uma medição importante para o risco do negócio e a compreensão dos resultados da Companhia e a avaliação do seu grau de endividamento, uma vez que indica o passivo que não é coberto pelos recebíveis dos seus empreendimentos, já que os financiamentos à produção têm seu pagamento realizado por meio de tais recebíveis e da venda dos respectivos estoques. A divisão da dívida corporativa pelo patrimônio líquido indica o grau de endividamento da Companhia em relação ao seu patrimônio líquido e representa uma medição não contábil importante para a avaliação da estratégia da Mitre, que tem como objetivo manter um nível baixo de alavancagem e posição robusta de caixa, diminuindo o risco do negócio.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 informações trimestrais (“ITRs”) 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 da 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 informações contábeis intermediárias

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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 informações contábeis intermediárias--Continuação

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

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

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

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 09 de novembro de 2021.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2021, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

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

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, exceto para as práticas utilizadas para mensuração da provisão para garantia, conforme descrita no tópico abaixo:

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, projetos e serviços preliminares, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 financeirasa) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa	4	5	23	21
Conta corrente bancária	691	312	3.410	4.838
Aplicações financeiras (i)	123.307	99.514	210.349	189.445
	124.002	99.831	213.782	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+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras	48.817	49.492	48.817	49.492
Circulante	28.218	28.893	28.218	28.893
Não circulante	20.599	20.599	20.599	20.599

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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--
Continuaçãob) Caixa restrito--Continuação

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os saldos em caixa restrito estavam aplicados a taxa de 100% a 105% do CDI.

Em 30 de setembro de 2021, o caixa restrito está representado da seguinte forma: R\$125 a saldo em garantia ao capital de giro tomado na Controladora, R\$28.093 a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse em 13 de maio de 2020, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, e R\$20.599 a saldo em garantia pela compra dos terrenos Guapira I e Guapira II.

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

c) Aplicações financeiras - TVM

Os montantes em 30 de setembro 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 e que por este motivo não foram apresentadas como equivalentes de caixa.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (i)	126.643	543.181	126.643	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. 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+.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	25.336	17.804
Empreendimentos em construção	398.543	294.088
Outras contas a receber	1.631	2.870
Ajuste a valor presente	(9.336)	(6.329)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(669)	(463)
Provisão para distratos	(6.177)	(4.169)
	409.328	303.801
Cessão de recebíveis	335	300
Total (a)	409.663	304.101
Circulante	265.709	150.642
Não circulante	143.954	153.459

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de nove meses findo em 30 de setembro de 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 30 de setembro de 2021 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, com base na NTN-B, considerando a taxa de desconto de 2,85% 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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 30 de Setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/09/21			31/12/20		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	574	-	574	65	-	65
Vencidos de 181 a 360 dias	652	-	652	90	-	90
Vencidos de 121 a 180 dias	183	-	183	365	-	365
Vencidos de 91 a 120 dias	175	-	175	82	-	82
Vencidos de 61 a 90 dias	510	-	510	232	-	232
Vencidos de 31 a 60 dias	3.359	-	3.359	954	-	954
Vencidos de 0 a 30 dias	4.884	-	4.884	4.876	-	4.876
	10.337	-	10.337	6.664	-	6.664
A vencer de 0 a 30 dias	14.160	19.859	34.019	11.866	12.684	24.550
A vencer de 31 a 60 dias	7.826	-	7.826	9.893	-	9.893
A vencer de 61 a 90 dias	30.906	-	30.906	8.473	-	8.473
A vencer de 91 a 120 dias	9.155	-	9.155	7.430	-	7.430
A vencer de 121 a 181 dias	18.135	-	18.135	34.353	-	34.353
A vencer de 181 a 360 dias	147.672	-	147.672	83.239	-	83.239
A vencer acima 360 dias	167.460	-	167.460	140.160	-	140.160
	395.314	19.859	415.173	295.414	12.684	308.098
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(669)	-	(669)	(463)	-	(463)
Ajuste a valor presente	(9.336)	-	(9.336)	(6.329)	-	(6.329)
Provisão para distratos	(6.177)	-	(6.177)	(4.169)	-	(4.169)
Cessão de recebíveis	335	-	335	300	-	300
	389.804	19.859	409.663	291.417	12.684	304.101

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de setembro de 2021 eram Maxmitre, Haus Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, e em 31 de dezembro de 2020 eram Raízes Vila Matilde, Livepark Santo André e Maxmitre.

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, havendo algumas exceções devido aos processos burocráticos das instituições financeiras que poderão atingir até 365 dias. 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 possui uma tratativa específica na sua política de provisão de distrato.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoRepasse bancário - continuação

É feita a análise de todos os contratos em repasse vencidos a mais de 90 dias e são provisionados apenas aqueles que não estão em processo de aprovação, emissão, assinatura ou registro do contrato de financiamento, uma vez que a Companhia entende que os casos já no processo de financiamento não possuem risco significativo de recebimento. Essa avaliação é realizada mensalmente.

Cessão de recebíveis

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

<u>Descrição</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Cessão de recebíveis	335	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 identificado relevantes insuficiências de garantias. Entretanto, a Companhia constituiu provisão para perda esperada para risco de crédito para aqueles clientes que estão classificados como "pró-soluto", ou seja, clientes que a Companhia financiou sem garantias.

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(463)	(145)
Provisões, líquidas	(206)	(318)
Saldo final	(669)	(463)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(4.169)	(7.109)
Reversão/(Provisão), líquidas	(2.008)	2.940
Saldo final	(6.177)	(4.169)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Terrenos (i)	467.162	76.904
Adiantamento para aquisição de terreno	32.493	29.429
Imóveis em construção (ii)	141.806	82.127
Encargos financeiros capitalizados (iii)	500	211
Imóveis concluídos	1.600	2.232
Provisão para distratos	4.672	2.949
Adiantamentos	5.930	3.641
Outros	44	635
	654.207	198.128
Circulante	425.809	152.529
Não circulante	228.398	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 1 de outubro de 2022 foram classificados no ativo não circulante.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

5. Imóveis a comercializar--Continuação

- (ii) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) 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, mesmo critério dos demais custos.

A administração trimestralmente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido e considera dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar. Não identificamos ajustes relacionados a este assunto.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos período de seis meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	211	721
Reclassificação juros capitalizados na holding	-	125
Atualização terrenos a pagar	735	247
Outros custos	626	328
Encargos financeiros capitalizados	2.967	4.294
Ajuste a valor presente - permuta financeira	351	(1.325)
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(4.390)	(4.179)
Total	500	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	
	30/09/2021	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.	32	2.512
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1.193
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1.178
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	-	4.364
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	-	1.447

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	-	10.746
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	8.017	5.318
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	833	266
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	10.224	6.470
Mitre Engenharia Ltda.	5.230	706
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	12.314	6.165
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	-	7.486
Mitre D Empreendimentos Ltda.	15.363	1.548
Mitre E Empreendimentos Ltda.	821	1.913
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	-	9.431
Mitre H Empreendimentos Ltda.	2.080	455
Mitre J Empreendimentos Ltda.	-	2.685
Mitre L Empreendimentos Ltda.	16.816	22.913
Mitre M Empreendimentos Ltda.	366	70
Mitre N Empreendimentos Ltda.	25.792	3.365
Mitre O Empreendimentos Ltda.	35	141
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	20.900	18.586
Mitre R Empreendimentos Ltda.	5	2
Mitre S Empreendimentos Ltda.	4.864	7.949
Mitre U Empreendimentos Ltda.	14.363	11.171
Mitre V Empreendimentos Ltda.	8.302	17.620
Mitre W Empreendimentos Ltda.	30.590	38
Mitre X Empreendimentos Ltda.	1.005	67
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	4.108	331
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	35.236	2.016
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	22.152	21.605
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	2	-
Mitre Centro Companhia Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	2	-
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	-	33
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	3.691	3.691
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	23.101	5
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	756	336
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	2.661	715
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	32.783	843
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	57	18
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	18.610	548
MTR-09 Administração de Bens Ltda.	777	261
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	17.238	228
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	48.704	2
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	6	2
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	159	2
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	4	2

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	513	38
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	3.615	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.	854	30
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	418	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.	808	4
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	263	61
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	282	26
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	1.827	38
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	23.943	5.117
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	123	5
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	109	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.	16	1
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	83.857	170
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	33	1
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	576	1
Mitre Vila Mariana Empreendimento imobiliários Ltda.	50	-
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	569	14.226
	506.096	196.935

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoPassivo

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

	Controladora	
	30/09/2021	31/12/2020
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário	203	205
Residencial Ibiapava SPE Ltda.	1.904	819
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	-	4.840
Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda.	1.108	-
Residencial Martin Luther King SPE Ltda.	5.184	-
Residencial Amaro Bezerra SPE Ltda.	14.453	-
	22.852	5.864
Circulante	22.852	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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$5.793 (R\$4.817 em 30 de setembro de 2020, sendo que desse montante total reconhecido, R\$553 não teve efeito caixa).

Plano de opções de ações

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$3.848 (R\$2.381 em 31 de dezembro de 2020) para fazer frente ao novo plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

Garantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas em alguns 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 nº 8. A Companhia não concedeu nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Participação em controladas				
Controladas	247.489	152.658	-	-
	247.489	152.658	-	-
Encargos financeiros	25	28	-	-
Mais-valia (d.5)	1.475	7.019	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	1.759	7.306	259	259
Total	249.248	159.964	259	259

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Ltda.	100%	99,98%	5.322	27.102	232	20.589	5.025	6.513	35	(290)	5.025	6.511	35	(290)
Residencial Julio Buono Empreendimento e participação Ltda..	100%	99,98%	1.980	1.827	390	3.115	1.465	(1.288)	240	(349)	1.465	(1.287)	240	(349)
Residencial Martin Luther King SPE Ltda.	100%	99,98%	5.212	6.592	36	1.447	5.152	5.145	6	(66)	5.152	5.144	6	(66)
Residencial Anhaia Mello Empr e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	8.621	13.736	1.143	1.255	7.708	12.481	856	4.646	7.706	12.479	855	4.645
Residencial Ibiapava Ltda.	100%	100,00%	2.226	2.398	4	60	2.217	2.338	27	140	2.217	2.338	27	140
Mitre Vendas Corretagem de imóveis Ltda.	100%	97,00%	3.444	5.214	1.046	2.390	1.458	2.824	(1.366)	1.525	1.458	2.739	(1.366)	1.480
Mitre Engenharia Ltda.	100%	100,00%	4.300	4.815	1.573	6.331	(5.085)	(1.516)	(3.569)	(1.201)	(5.085)	(1.516)	(3.569)	(1.201)
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda	100%	99,98%	1.228	6.993	123	3.119	1.070	3.874	97	345	1.070	3.873	97	345
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	99,98%	8.322	36.095	4.529	27.916	5.580	8.179	3.235	7.299	5.579	8.177	3.234	7.298
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100,00%	27.829	38.097	3.254	20.319	24.364	17.778	6.587	11.231	24.364	17.778	6.587	11.228
Sapetuba Empr. e Participações Ltda.	75%	75,00%	32.754	19.618	10.915	16.044	10.649	3.574	7.076	1.572	7.987	2.680	5.307	1.237
Mitre Raízes Vila Prudente Ltda.	100%	100,00%	48.685	26.879	10.255	21.458	14.855	5.422	9.434	1.742	14.855	5.422	9.434	1.742
Mitre Tapari Empr. e Participações SPE Ltda.	100%	100,00%	68.635	43.400	38.985	26.846	29.381	16.553	12.828	7.807	29.381	16.553	12.828	7.806
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	99,98%	99,98%	61.678	44.077	35.062	30.789	25.335	13.288	12.047	9.294	25.330	13.286	12.045	9.292
Borges Lagoa I Empr e Participações Ltda.	100%	100,00%	44.393	6.552	11.327	6.646	1.961	(94)	2.055	(135)	1.961	(94)	2.055	(135)
Mitre E Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	99,98%	3.106	1.886	9	1.913	2.276	(28)	(51)	(15)	2.276	(28)	(51)	(15)
Mitre G Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	34.097	35.786	15.469	24.413	17.699	11.373	6.326	4.839	17.695	11.371	6.324	4.838
Mitre J Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100,00%	42.879	37.842	39.151	31.566	12.408	6.276	6.132	(87)	12.408	6.276	6.132	(87)
Mitre Perdizes Empr. e Participações Ltda.	100%	100,00%	36.858	33.218	33.853	25.087	12.835	8.130	4.705	7.640	12.835	8.130	4.705	7.638
Mitre L Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	26.253	28.677	6.655	25.250	2.486	427	2.058	(70)	2.485	427	2.058	(70)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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--Continuação

Investida	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
Mitre N Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	34.410	3.297	10.726	3.379	(4.890)	(82)	(4.808)	(77)	(4.889)	(82)	(4.807)	(77)
Mitre S Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	33.931	29.252	11.252	24.130	10.287	5.122	5.165	4.979	10.285	5.121	5.164	4.978
Mitre T Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	12.256	6.208	4.445	5.183	4.933	1.026	3.908	1.560	4.932	1.025	3.907	1.560
Mitre U Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	24.039	18.119	5.958	18.272	2.061	(152)	2.213	(71)	2.061	(152)	2.213	(71)
Mitre V Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100,00%	20.154	23.317	5.692	22.321	1.828	996	832	(76)	1.828	996	832	(76)
Mitre Y Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100,00%	19.913	857	7.285	340	4.155	517	3.638	(8)	4.155	517	3.638	(8)
Amaro Bezerra Empr. e Participações Ltda	100%	100,00%	15.730	16.827	31	160	15.706	16.667	113	987	15.706	16.667	113	987
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	99,98%	99,80%	18.388	12.872	15.204	13.407	1.965	(535)	2.500	35	1.964	(534)	2.499	35
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	100%	100,00%	21.131	1.122	3.505	623	(1.311)	499	(1.810)	(8)	(1.311)	499	(1.810)	(8)
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	100%	100,00%	20.966	252	1.990	239	(864)	13	(877)	(8)	(864)	13	(877)	(8)
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	100%	100,00%	3.997	0	2.406	2	(2.024)	(2)	(2.022)	(4)	(2.024)	(2)	(2.022)	(4)
OPI-11 São Paulo Empr. Imobiliários Ltda	100%	100,00%	27.007	17.564	9.929	17.564	16.305	0	16.305	-	16.305	0	16.305	-
Mitre Vila Mariana Empr e Participações Ltda.	100%	0,00%	4.014	-	253	1	3.710	(1)	(77)	-	3.710	(1)	(77)	-
Mitre Vila Prudente Empr e Participações Ltda.	100%	0,00%	1.513	-	397	1	1.111	(1)	(339)	-	1.111	(1)	(339)	-
Outros investimentos	99,98%	99,98%	464.013	72.856	28.610	70.280	547	2.575	(4.846)	(690)	548	2.582	(4.844)	(690)
			1.189.284	623.347	321.694	475.455	232.358	147.891	88.653	62.486	229.681	146.907	86.878	62.094
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	17.808	5.751	-	-
Resultados de equivalência de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.002)	(3.468)
Total em investimentos			1.189.284	623.347	321.694	475.455	232.358	147.891	88.653	62.486	247.489	152.658	83.876	58.626

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo em 1º de janeiro	159.964	107.026	259	10.374
Venda de participação em investimentos (i)	-	(47.778)	-	(18.341)
Compra de participação em investimentos	6.443	-	-	-
Integralizações (reduções) de capital em controladas	7.679	35.600	-	8.912
Dividendos recebidos	(17.108)	(35.961)	-	(498)
Encargos financeiros capitalizados	22	318	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(25)	(416)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	12.057	1.248	-	-
Equivalência patrimonial	83.876	80.150	-	34
Resultado de SCPs	3.002	5.291	-	-
Aquisição de investimento	-	6.959	-	-
Mais-valia	-	7.019	-	-
Apropriação Mais-valia	(5.544)	-	-	-
Efeito de consolidação na aquisição de controladas em conjunto	-	-	-	(690)
Outros resultados com investimentos	(1.118)	508	-	468
Saldo no final do período	249.248	159.964	259	259

(i) O Saldo é composto pelos valores de vendas de participações nas SPEs Mitre I, Mitre Les Champs (Sapetuba), Mitre P e do fundo de investimento Share, pelos valores de R\$7.096, R\$207, R\$22.133 e R\$18.342, respectivamente.

Aquisições

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Ágio/mais-valia alocada
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	(7.295)
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)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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

Venda

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do patrimônio líquido	Valor da 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
Total com venda de investimento em 2020			29.436	29.436

- (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.
- (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, sem que o montante total alocado como "mais-valia", R\$(5.544) 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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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****Venda--Continuação**

Para fins de apresentação na demonstração do fluxo de caixa consolidado, demonstramos os efeitos líquidos de caixa e equivalente de caixa na aquisição de investimentos. Adicionalmente, os efeitos que não tiveram efeito caixa foram apresentados na nota 25:

	<u>30/09/2021</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos	(2.382)
Pagamento na aquisição de participação	6.443
Total do caixa líquido das aquisições	4.061

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Circulante				
Capital de giro (a)	419	4.469	419	4.469
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	61.360	21.855
	419	4.469	61.779	26.324
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	335	300
	419	4.469	62.114	26.624
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	32.299	18.804
Total	419	4.469	94.413	45.428

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação**Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de setembro de 2021:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Capital de giro	419	-	-	419	-	-
Financiamento à produção SFH	-	-	-	-	87.526	6.469
Total	419	-	-	419	87.526	6.469

(a) As operações de capital de giro apresentam taxa de juros de 8,05% a 13,35% ao ano (2020 de 8,05% a 13,35%) e todas foram avalizadas pelos sócios majoritários da Família Mitre. Essas operações são indexadas ao CDI.

(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 3,50% a 9,00% ao ano (2020 de 1,85% a 9,70% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos. A maioria dos financiamentos SFH da Companhia foram avalizados pelos sócios majoritários da Família Mitre.

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 expresse 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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

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

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

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	30/09/2021	31/12/2020
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	393.696	203.467

Em garantia do Capital de giro, foram efetuadas aplicações financeiras, caixa restrito, descritas na Nota Explicativa nº 3.b.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos no período findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	4.469	19.925	45.428	121.967
Movimentação financeira				
(+) Liberação	-	-	99.865	48.457
(+) Amortização do custo de captação	-	109	-	816
(-) Amortização principal	(3.757)	(13.521)	(50.919)	(122.842)
(-) Reclassificação IFRS16	-	(2.106)	-	(2.611)
(+) Juros incorridos	138	1.029	3.420	6.415
(-) Juros pagos	(431)	(967)	(3.416)	(6.459)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	35	(315)
	419	4.469	94.413	45.428

A Companhia possuía o montante de R\$410.872 de financiamento consolidado e contratado em 30 de setembro de 2021 (R\$326.676 em 2020), sendo que desses valores, o saldo a liber na data base de 30 de setembro de 2021 era de R\$317.648 (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.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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	
	30/09/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social	6.689	5.315
PIS, COFINS e ISS	7.254	5.714
Provisão para distrato	(251)	(196)
Total	13.692	10.833
Circulante	9.708	5.969
Não circulante	3.984	4.864

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.927)	(6.563)	(1.814)	(4.554)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(244)	(1.339)	(734)	(137)
Provisão para distratos	(44)	22	(88)	(100)
Total	(3.215)	(7.880)	(2.636)	(4.791)

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

	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita de vendas	2.971	3.694	1.691	6.236
Receita serviços	860	2.708	1.138	2.313
Receita financeira	1.482	2.699	589	1.385
Total receita	5.313	9.101	3.418	9.934
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	1.994	3.862	1.088	2.624
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	2.113	4.009	1.156	2.873
CSLL - 9,00%	(190)	(361)	(104)	(259)
IRPJ - 15,00%	(299)	(579)	(163)	(394)
Adicional IRPJ - 10,00%	(94)	(160)	(59)	(119)
Receita de vendas RET	122.056	284.526	77.484	197.095
IRPJ e CSLL RET	(2.343)	(5.463)	(1.488)	(3.784)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(2.926)	(6.563)	(1.814)	(4.556)
Alíquota efetiva	2%	2%	2%	2%

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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 30/09/2021	Particip. do sócio participante 31/12/2020	Controladora		Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
SCP Drausio	6,96%	7,96%	1.565	1.940	1.566	1.940
SCP Anhaia II	9,98%	7,98%	1.284	1.005	1.284	1.005
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.132	2.177	2.132	2.177
SCP Roque Petroni	10,29%	10,29%	4.825	3.734	4.825	3.734
SCP Tapari	4,58%	1,99%	955	758	955	758
SCP Mitre Galeno	-	25,00%	-	533	-	533
SCP MTR-01 (Brito)	2,99%	2,99%	475	433	475	433
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	3.027	2.905
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	558	558	558	558
SCP - Borges I	5,24%	8,78%	1.560	2.813	1.560	2.813
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	-	-	-	15.322	-
Total			13.354	13.951	31.704	16.856
Circulante			7.818	4.226	11.950	4.469
Não circulante			5.536	9.725	19.754	12.387

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no artigo 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 conforme o fluxo de recebimento da incorporadora, descontados principalmente dos impostos.

Ao final de 30 de setembro de 2021 o, a parcela não circulante do saldo de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2022 (*)	212	1.607
2023	5.324	18.147
Total	5.536	19.754

(*) Período de 1º outubro de 2022 até 31 de dezembro de 2022.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	72.449	45.172
Antecipações de parcelas - serviços prestados	379	1.395
Permuta física de terrenos	144.246	67.738
Total	217.074	114.305
Circulante	130.099	80.676
Não circulante	86.975	33.629

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

	Saldo
2022(*)	14.386
2023	34.778
2024	26.083
2025	11.728
	86.975

(*) Período de 1º de outubro de 2022 até 31 de dezembro de 2022.

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. Conta corrente consórcios

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Consórcio Vila Prudente	-	96
Consórcio Vila Mariana	-	3.796
Consórcio Freguesia do Ó	6.299	6.935
Consórcio Perdizes	16.263	19.025
Consórcio Ipiranga	17.737	20.146
Total	40.299	49.998
Circulante	31.443	36.285
Não circulante	8.856	13.713

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	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%	88,25%	87,10%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	64,85%	62,80%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	73,74%	72,25%

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

13. Provisões**a) Provisões para garantias de obras**

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	5.649	4.049
(+) Adições	1.758	2.241
(-) Pagamentos	(745)	(439)
(-) Reversões (*)	(2.752)	(176)
Provisão para distrato	6	(26)
Saldo final	3.916	5.649
Circulante	1.443	1.270
Não circulante	2.473	4.379

(*) A Companhia mantém provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura. Para o período findo em 30 de setembro de 2021 a Companhia revisou tais expectativa de acordo o histórico dos desembolsos.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

13. Provisões--Continuaçãob) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

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

	Controladora		Consolidado	
	Previdenciário	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2020	8.000	8.000	327	8.327
(+) Adições	382	601	93	694
(+) Incorporação saldo de Empresa adquirida - Efeito não caixa	-	-	5	5
(-) Pagamentos	-	-	(175)	(175)
(-) Reversão	-	-	(166)	(166)
Saldo em 30/09/2021	8.382	8.601	84	8.685

- **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 perdas são consideradas "possíveis" pelos seus assessores legais e, portanto, não foram registradas nas informações trimestrais da Companhia, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado
	Cível
Saldo em 31/12/2020	1.089
Saldo em 30/09/2021	2.699

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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 informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações trimestrais:

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.576.689	992.045
Permutas	178.749	143.257
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.755.438	1.135.302
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	1.085.788	613.801
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	669.650	521.501
(ii) Receita indenização por distratos	1.109	798
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita (*)	6.521	3.497
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	6.932	3.405
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(5.582)	(2.884)
Receita indenização por distratos	683	209
Total Provisão para Distratos	667	312
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	986.288	701.088
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(605.529)	(380.841)
Encargos financeiros apropriados	(4.122)	(1.794)
(c) Distratos - <u>custos de construção</u>	4.213	2.058
Distratos - <u>encargos financeiros</u>	54	10
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	384.972	322.305
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	60,97%	54,03%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	341.799	222.114
Custo Incorrido <u>líquido</u>		
(b) Custo de construção Incorridos	(142.694)	(86.269)
Encargos financeiros apropriados	(436)	(30)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	199.105	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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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 30 de setembro de 2021, o capital social da Companhia era de R\$1.014.824 (R\$1.014.824 em 31 de dezembro de 2020) e está representado por 105.774.820 ações ordinárias (105.774.820 em 31 de dezembro de 2020), 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	3.469.414	3,28%	3.409.090	3,22%
Fabício Mitre	24.423.406	23,09%	23.220.772	21,92%
Mitre Partners Participações Ltda	4.051.176	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.059.766	19,91%	21.055.265	19,91%
Ações em circulação	52.771.058	49,89%	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.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

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. O saldo de capital social é apresentado líquido destes gastos, somando o total de R\$ 959.493.

b) 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 remanesce 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 reunião do Conselho de Administração, realizada em 22 de junho de 2020, foi aprovada a política de dividendos, estabelecendo que a Companhia pretende distribuir, em cada exercício social, no mínimo, 50% do seu lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social. Em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2021, foi aprovada a distribuição de 100% do lucro líquido anual ajustado de 2020, no montante de R\$45.894.

c) Reservas

i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período findo em 30 de setembro de 2021, não houve constituição de reserva (em 31 de dezembro de 2020 a Companhia tinha no saldo de reserva legal o montante de R\$5.409).

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

15. Patrimônio líquido--Continuaçãoc) Reservas--Continuação

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.

Em 30 de abril de 2021, a Assembleia Geral Ordinária aprovou a distribuição de R\$1.395 dos valores registrados na reserva de lucro.

iii) *Reserva de capital*

No trimestre, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$3.848 (em 31 de dezembro de 2020 a Companhia tinha no saldo de reserva de capital o montante de R\$2.381).

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita de imóveis vendidos	156.027	405.811	128.699	227.657
Reversão (Provisão) para distrato	2.253	(2.429)	4.104	4.598
Ajuste a valor presente	(2.305)	(3.007)	(867)	(666)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(3.022)	(7.556)	(2.317)	(4.107)
Receita de indenização por distrato	500	1.109	381	785
	153.453	393.928	130.000	228.267
Receita de intermediação imobiliária	607	1.754	2.177	4.152
Receita de serviços prestados	247	2.030	1.084	2.729
Receita de construção - CPC 47 (a)	-	6.681	10.594	22.223
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(186)	(539)	(451)	(879)
	668	9.926	13.404	28.225
Receita operacional líquida	154.121	403.854	143.404	256.492

(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, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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 30 de setembro de 2021 e 2020 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Custos e despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(97.592)	(262.840)	(90.895)	(169.382)
Despesas gerais e administrativas	(17.419)	(50.055)	(16.151)	(37.807)	(19.566)	(56.517)	(17.957)	(43.117)
Despesas comerciais	(785)	(1.507)	(196)	(645)	(19.756)	(46.312)	(6.742)	(14.401)
	(18.204)	(51.562)	(16.347)	(38.452)	(136.914)	(365.669)	(115.594)	(226.900)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(79.601)	(219.546)	(65.460)	(122.037)
Custo com permutas	-	-	-	-	(13.328)	(31.995)	(10.817)	(15.742)
Custo com (constituição)/reversão de provisão para garantia de obra (*)	-	-	-	-	(602)	994	(726)	(1.176)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(2.102)	(4.390)	(86)	(2.997)
Provisão para distratos	-	-	-	-	(1.191)	1.596	(2.567)	(3.069)
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	(768)	(9.499)	(11.239)	(24.361)
	-	-	-	-	(97.592)	(262.840)	(90.895)	(169.382)
Despesas gerais e administrativas								
Pessoal	(10.109)	(29.574)	(7.589)	(19.707)	(10.680)	(31.674)	(8.485)	(21.758)
Serviços de terceiros	(2.606)	(7.271)	(2.209)	(6.202)	(3.051)	(8.514)	(2.635)	(7.949)
Participações - PLR	-	-	(3.021)	(3.021)	-	-	(3.021)	(3.021)
Remuneração de administradores	(1.935)	(5.793)	(1.421)	(4.817)	(1.935)	(5.793)	(1.421)	(4.817)
Depreciação e amortização	(827)	(2.258)	(519)	(1.362)	(1.428)	(3.853)	(489)	(1.576)
Administrativas	(464)	(1.311)	(473)	(1.778)	(994)	(2.835)	(986)	(3.076)
Remuneração baseada em ações	(1.478)	(3.848)	(920)	(920)	(1.478)	(3.848)	(920)	(920)
	(17.419)	(50.055)	(16.152)	(37.807)	(19.566)	(56.517)	(17.957)	(43.117)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(785)	(1.507)	(196)	(645)	(9.533)	(21.856)	(3.439)	(7.066)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(10.223)	(24.456)	(3.303)	(7.335)
	(785)	(1.507)	(196)	(645)	(19.756)	(46.312)	(6.742)	(14.401)

(*) Reversão oriunda da reavaliação da expectativa de desembolso futuro conforme mencionado na Nota Explicativa nº13a.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Despesas tributárias	-	-	(47)	(243)	-	-	(76)	(329)
Ganho (perda) em variação de participações societárias	(1.038)	(1.116)	(205)	(576)	(1.038)	(1.116)	(389)	(607)
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(1.240)	(3.002)	(1.927)	(3.468)
Provisão para demandas judiciais	(258)	(382)	116	(12)	(343)	(353)	183	(30)
Baixa de ativo imobilizado	-	-	-	-	-	-	(68)	(166)
Ganho (não realizado) realizado	-	-	-	-	-	-	(105)	(105)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	2.245	2.245	(126)	(206)	2.245	2.245
Outras (despesas) e receitas	(717)	(598)	152	(151)	(1.683)	(2.140)	71	(263)
Total	(2.013)	(2.096)	2.261	1.263	(4.430)	(6.817)	(66)	(2.723)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período findo em 30 de setembro de 2021 e 2020 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	5.413	13.154	3.832	5.677	6.677	15.450	3.742	6.482
Ganho na operação de Swap (*)	-	665	-	4.042	-	665	-	4.042
Outras receitas financeiras	1	1	-	-	608	1.487	958	1.026
	5.414	13.820	3.832	9.719	7.285	17.602	4.700	11.550
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos	(7)	(141)	(36)	(956)	(28)	(453)	(130)	(2.039)
Juros sobre arrendamento mercantil	(25)	(112)	(77)	(139)	(60)	(209)	(18)	(117)
Perda estimada na operação de Swap (*)	(11.050)	(24.737)	(6.591)	(3.651)	(11.050)	(24.737)	(6.591)	(3.651)
Despesas bancárias	(13)	(58)	(15)	(53)	(110)	(295)	(58)	(188)
Outras despesas financeiras	(165)	(348)	(201)	(228)	(250)	(522)	(29)	(1.143)
	(11.260)	(25.396)	(6.920)	(5.027)	(11.498)	(26.216)	(6.826)	(7.138)
Total	(5.846)	(11.576)	(3.088)	4.692	(4.213)	(8.614)	(2.126)	4.412

(*) 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, mediante decisão da Mitre Realty, ocorrerá em 12 de novembro de 2021, sendo que os contratos poderão ser realizados até o limite de 2.703.463 ações. O objetivo principal da realização de referida operação pela Companhia é de capturar a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da administração, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de LFTs, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 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 – risco de desvalorização das ações da Companhia que poderão afetar o saldo de Total Equity Swap.

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. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. 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) e CDI. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 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, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

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

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãod) 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 e TR). Com base na projeção de CDI, TR e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 15 de outubro de 2021 e as projeções para INCC do Banco Itaú de outubro de 2021. 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, cenários que a Companhia trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. 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	4,13%	6,19%	8,25%	10,31%	12,38%
INCC	6,85%	10,28%	13,70%	17,13%	20,55%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IGP-M	8,75%	13,13%	17,50%	21,88%	26,25%
Cotação ação - B3 (*)	4,44	6,43	8,43	10,42	12,42

(*) O valor considerado para o cenário provável é determinado pela cotação da ação em 30 de setembro de 2021, R\$7,82, somado dos dividendos distribuídos em 31 de dezembro de 2020, R\$0,445 por ação.

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 30/09/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	383.455	15.818	23.726	31.635	39.544	47.453
INCC	383.030	26.238	39.356	52.475	65.594	78.713
TR	(93.659)	-	-	-	-	-
IGP-M	18.696	1.636	2.454	3.272	4.090	4.908
Cotação ação - B3	(17.194)	(27.900)	(22.547)	(17.194)	(11.841)	(6.488)
Sem indexador	5.065	-	-	-	-	-
Total	679.393	15.792	42.989	70.188	97.387	124.586

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro 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	30/09/2021	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	213.782	210.349	-	-	-	-	3.433
Caixa restrito	3.b	48.817	48.817	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	3.c	126.643	126.643	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	409.663	-	383.030	-	25.002	-	1.631
Total ativos com riscos financeiros		798.905	385.809	383.030	-	25.002	-	5.064
Empréstimos	8	(94.413)	(419)	-	(93.659)	(335)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(19.128)	(1.934)	-	-	-	(17.194)	-
Passivos de arrendamento		(5.971)	-	-	-	(5.971)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(119.512)	(2.353)	-	(93.659)	(6.306)	(17.194)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		679.393	383.456	383.030	(93.659)	18.696	(17.194)	5.064

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro 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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

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

	Nível da hierarquia	30/09/2021	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 return equity Swap	2 (a)	370.114	791.801

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 custos.

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 e financiamentos 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 (caixa restrito).

O endividamento em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	30/09/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	94.078	45.128
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	335	300
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(213.782)	(194.304)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3.c)	(126.643)	(543.181)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(48.817)	(49.492)
Caixa líquido	(294.829)	(741.549)
Total do patrimônio líquido	990.251	1.006.444
Endividamento - %	-29,77%	-73,68%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro 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*

	30/09/2021			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 nº 3.a)	-	124.002	124.002	-	99.831	99.831
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	-	48.817	48.817	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3.c)	-	126.643	126.643	-	543.181	543.181
Outros ativos	3.001	-	3.001	5.874	-	5.874
Fornecedores	1.701	-	1.701	1.204	-	1.204
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	419	-	419	4.469	-	4.469
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa nº 6)	22.852	-	22.852	5.864	-	5.864
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa nº 10)	13.354	-	13.354	13.951	-	13.951
Outros passivos (*)	22.405	-	22.405	7.231	-	7.231

(*) Saldo majoritariamente compostos por passivos de arrendamento.

Consolidado

	30/09/2021			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 nº 3a)	-	213.782	213.782	-	194.304	194.304
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3b)	-	48.817	48.817	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3c)	-	126.643	126.643	-	543.181	543.181
Contas a receber (Nota Explicativa nº 4)	409.663	-	409.663	304.101	-	304.101
Outros ativos	6.991	-	6.991	9.311	-	9.311
Fornecedores	18.961	-	18.961	12.636	-	12.636
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	94.413	-	94.413	45.428	-	45.428
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa nº 12)	40.299	-	40.299	49.998	-	49.998
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	31.703	-	31.703	16.856	-	16.856
Outros passivos (**)	60.593	-	60.593	27.804	-	27.804

(**) Saldo majoritariamente compostos por passivos de arrendamento e contas a pagar a credores compromissados na compra de terrenos.

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).

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

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

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

Em 30 de setembro de 2021, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 30 de setembro de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	18.961	-	-	18.961
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	62.114	32.299	-	94.413
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	11.950	19.754	-	31.704
	93.025	52.053	-	145.078

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 8)	26.624	18.804	-	45.428
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	4.469	12.387	-	16.856
	43.729	31.191	-	74.920

21. CompromissosCompromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de setembro de 2021, referidos compromissos totalizaram R\$549.628 (R\$680.000 em 31 de dezembro de 2020), sendo R\$327.891 em dinheiro e R\$221.737 em permuta.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

21. Compromissos--Continuação

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 30 de setembro de 2021 são de R\$65.969 para o período de 1º. de setembro até 31 de dezembro de 2021, R\$351.376 para 2022, R\$181.760 para 2023 e R\$18.949 para 2024 (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 30 de setembro de 2021 a Mitre possuía R\$5.971 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 períodos nos quais as ações estavam em circulação.

Cálculo lucro diluído por ação

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

22. Lucro por ação--ContinuaçãoCálculo lucro básico e diluído por ação

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>				
Lucro do período	4.641	13.098	22.544	26.074
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820	94.853.307	94.853.307
Lucro básico e diluído por ação (*)	0,04387	0,12382	0,23767	0,27489

(*) Valores expressos em Reais.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro 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.

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	959.268
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	160.984
Total	1.120.252

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro/2021 e dezembro/2022.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2021

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

24. Benefícios a empregadosPlano de remuneração baseado em ações

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

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

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2021

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

24. Benefícios a empregados--ContinuaçãoPlano de remuneração baseado em ações--ContinuaçãoMovimentação durante o período

	30/09/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	6.400.862	-
1º Outorga	-	6.400.862
2º Outorga	1.151.150	-
Outorgas canceladas (1º Outorga) (*)	(901.262)	-
Saldo final	6.650.750	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.

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 período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$3.848 (R\$920 no exercício findo em 30 de setembro de 2020).

25. Transações que não afetam caixa

Para período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Investimento por aquisição de controle				
Contas a receber	-	-	1.622	-
Imóveis a comercializar	-	-	242	-
Crédito entre consorciadas	-	-	1.465	-
Tributos a recuperar	-	-	1	-
outros ativos	-	-	1.229	-
Tributos a recolher	-	-	(79)	-
Distratos a pagar	-	-	(63)	-
Outros Passivos	-	-	(201)	-
Provisão de impostos diferidos	-	-	(108)	-
Débito entre consorciadas	-	-	(44)	-
Provisão para contingência	-	-	(4)	-
	-	-	4.060	-
Cessão de créditos de recebíveis				
Empréstimos e financiamentos	-	-	35	(315)
Contas a receber de clientes	-	-	(35)	315
	-	-	-	-

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias

individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de novembro de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2021, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 09 de novembro de 2021

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o Período findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 09 de novembro de 2021

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente