



RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 1T22

DESTAQUES

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro

Thais Alonso
Diretora de Relações com Investidores

Caio Perri Lima
Stefano Sé Stampacchio

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES

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

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

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

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

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

SUMÁRIO

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Vendas

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

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

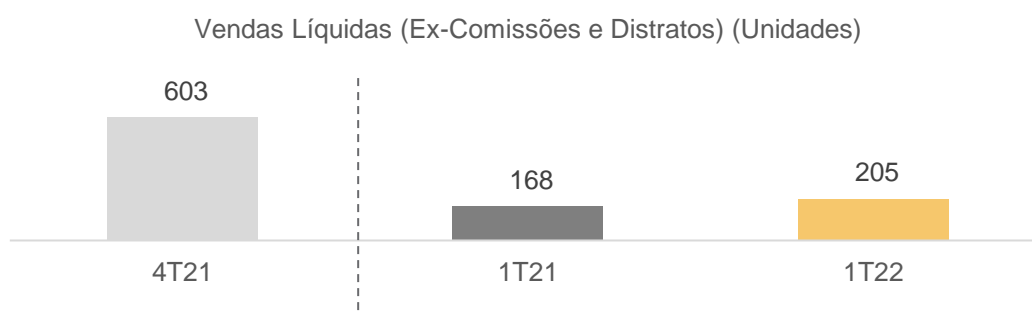
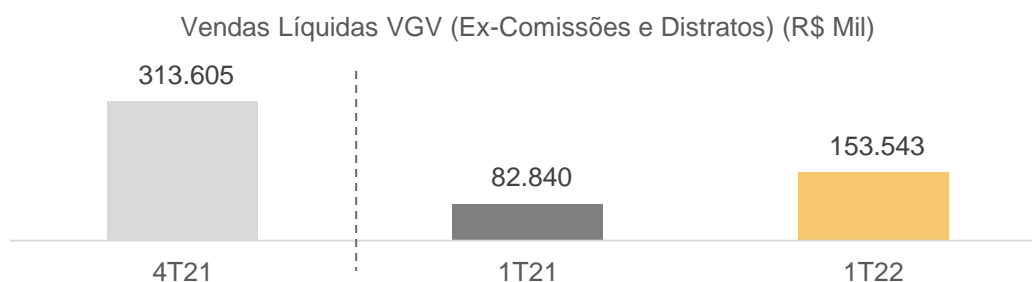
Destaca-se que o LTV (*loan-to-value*) da carteira permanece bastante saudável, em 41,2% na média, o que é um grande diferencial qualitativo quando analisado o fluxo de recebíveis da Companhia, diminuindo significativamente o risco associado à obtenção do financiamento imobiliário pelos clientes nos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

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

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

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

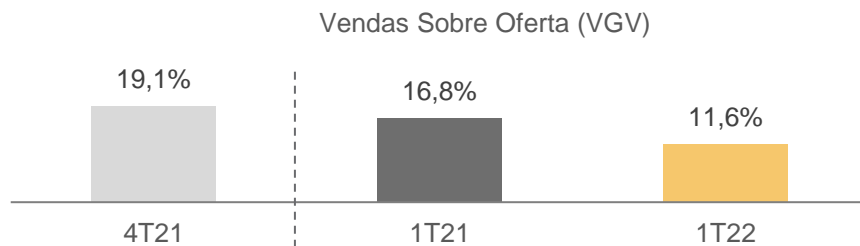
No 1T22, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$153,5 milhões, aumento de 85,3%, quando comparada aos R\$82,8 milhões do mesmo período de 2021.



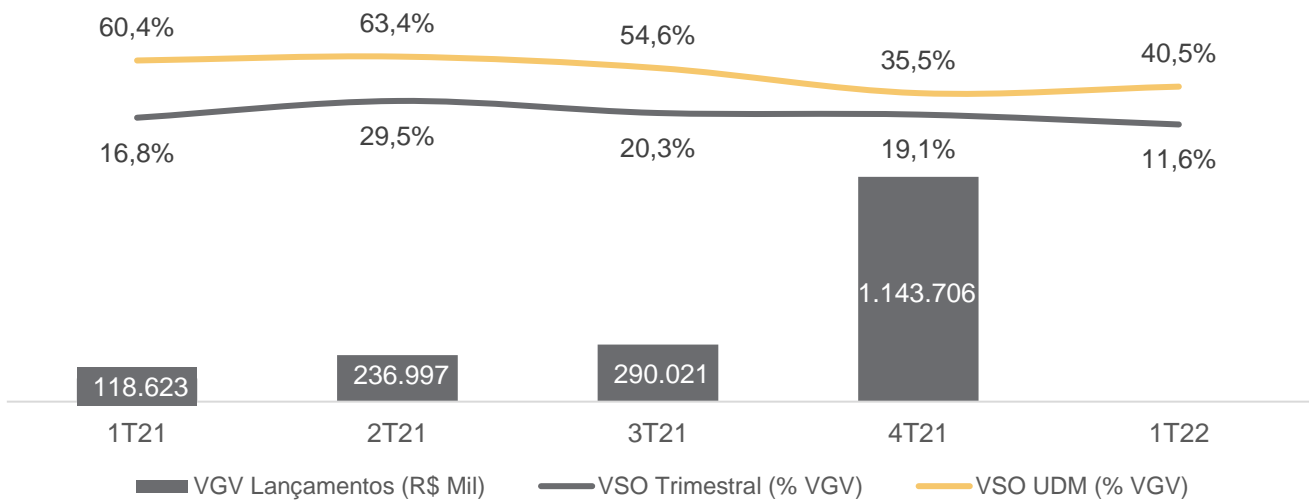
A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no trimestre, por 78% das vendas do período. Os 22% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Vendas Sobre Oferta (VSO)

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

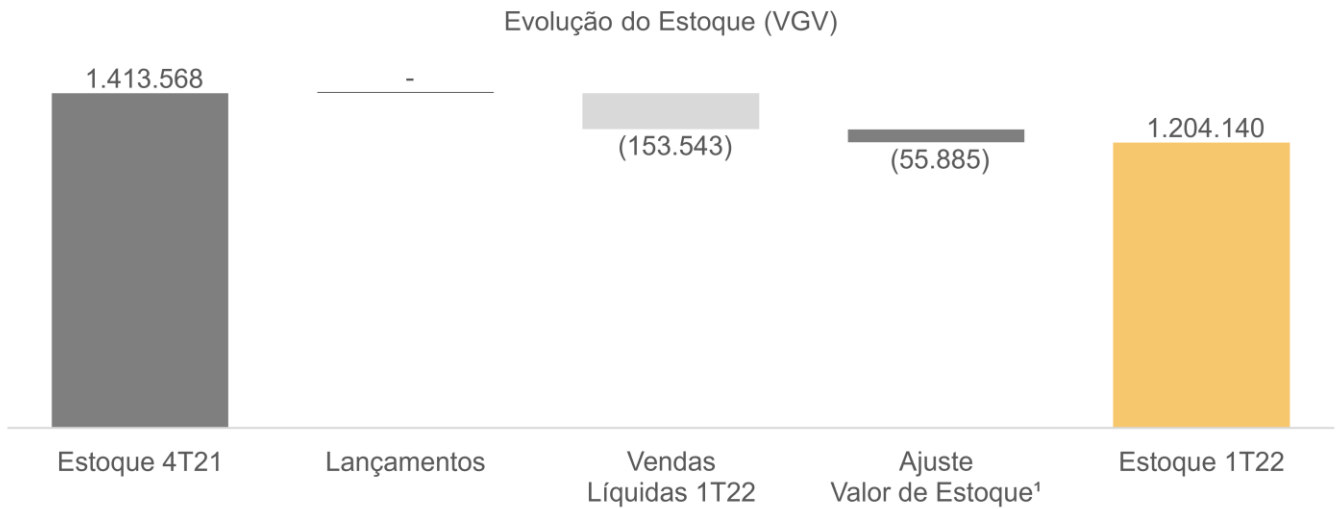


No gráfico abaixo, é possível observar a evolução das VSO da Companhia.



I Estoque

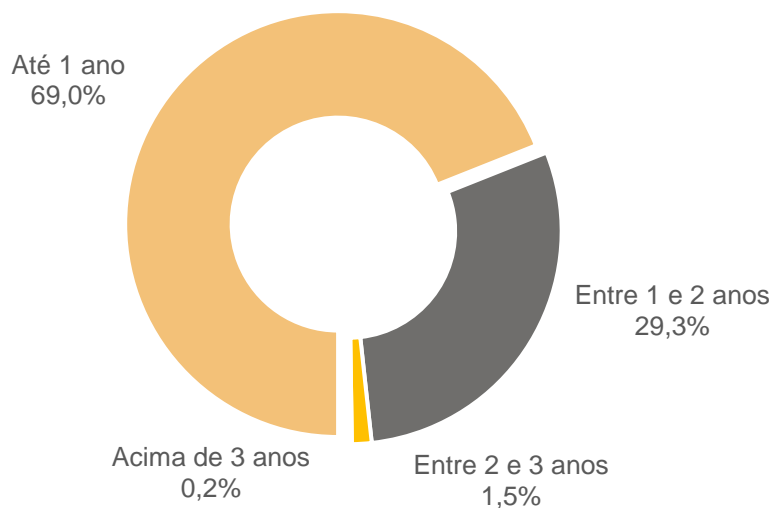
A Companhia concluiu o 1T22 com 1.676 unidades em estoque, totalizando R\$1,2 bilhão em VGV, em comparação com 1.881 unidades e R\$1,4 bilhão no 4T21. A Mitre obteve ótima performance de vendas no trimestre, mantendo o estoque em patamares saudáveis, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade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



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

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

Estoque por Safra de Lançamento



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

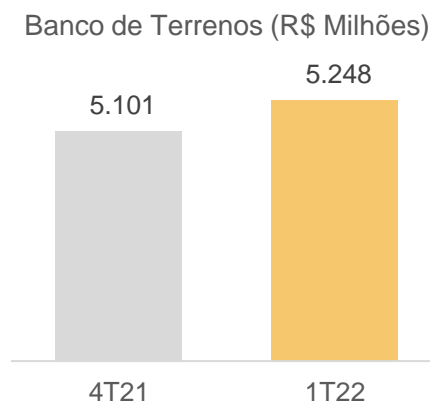
Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	234	63,6%	353.942	50,8%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	159	39,1%	156.558	50,5%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	212	26,1%	264.605	15,2%
Raízes Vila Mascote	Lançamento	Raízes	out/21	305	212	30,5%	179.935	29,2%
Haus Mitre Jardins	Lançamento	Haus	out/21	51	22	56,9%	188.666	54,5%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	80	32,8%	102.217	31,3%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	93	57,1%	187.805	36,9%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	71	70,0%	87.136	69,9%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	73	59,0%	149.862	77,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	105	33,5%	118.623	33,9%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	69	56,6%	109.508	56,1%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	66	70,9%	101.905	74,9%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	64	68,5%	70.862	65,6%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	87,6%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	34	87,9%	122.139	88,4%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	42	82,1%	180.390	76,2%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	5	96,8%	34.109	96,9%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	83	67,6%	119.717	70,3%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	4	98,1%	95.577	93,4%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	7	97,4%	108.480	97,1%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,1%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	12	96,2%	98.430	96,6%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				5.966	1.676	71,9%	3.518.895	64,6%

I Banco de Terrenos

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

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

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



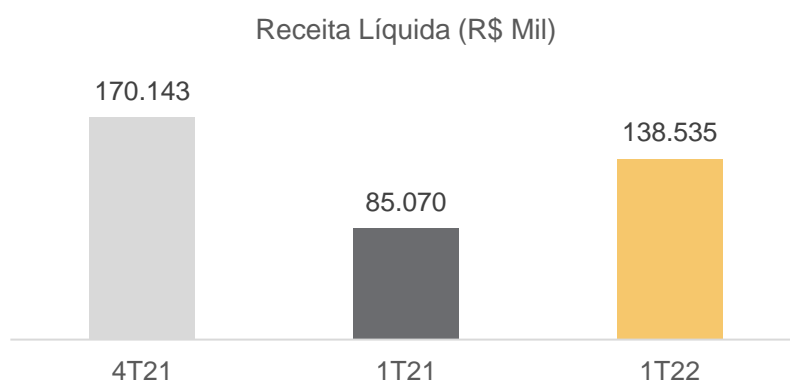
DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

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

I Receita Operacional Líquida

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



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Receita Operacional Líquida	138.535	85.070	62,8%	170.143	-18,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	138.535	80.615	71,8%	170.143	-18,6%
Lucro Bruto	47.199	27.394	72,3%	54.713	-13,7%
Margem Bruta	34,1%	32,2%	1,9 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	47.199	27.394	72,3%	54.713	-13,7%
Margem Bruta de Incorporação ¹	34,1%	34,0%	0,1 p.p.	32,2%	1,9 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.587	869	197,7%	2.622	-1,3%
Lucro Bruto Ajustado²	49.786	28.263	76,2%	57.335	-13,2%
Margem Bruta Ajustada ²	35,9%	33,2%	2,7 p.p.	33,7%	2,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	49.786	28.263	76,2%	57.335	-13,2%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	35,9%	35,1%	0,9 p.p.	33,7%	2,2 p.p.

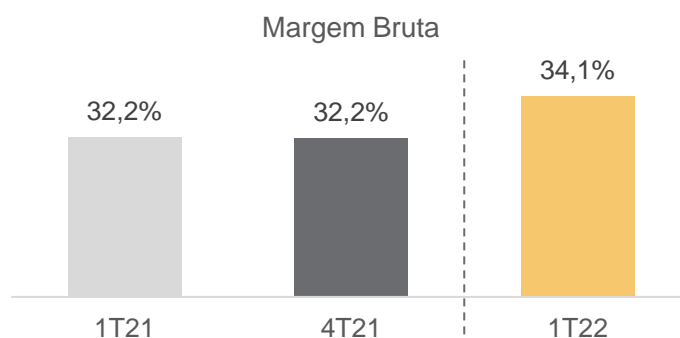
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar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

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

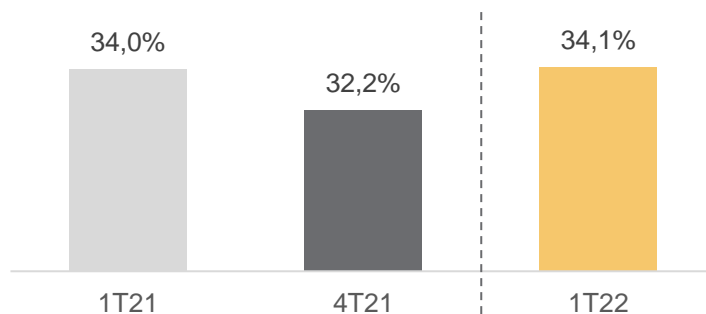
O lucro bruto foi de R\$47,2 milhões no 1T22, comparado a R\$27,4 milhões no mesmo período de 2021, aumento de 72,3% na comparação ano contra ano, esse aumento aconteceu dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$2,7 bilhões de VGV nos últimos dois anos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

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

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



Margem Bruta de Incorporação¹



I Despesas Comerciais

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

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

I Despesas Gerais e Administrativas

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

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

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

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	8.157	(11.689)	N/A	12.510	-34,8%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.167	1.588	99,4%	3.649	-13,2%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	2.911	8.491	-65,7%	(7.047)	141,3%
(+) Depreciação e Amortização	1.715	1.076	59,4%	1.181	45,3%
EBITDA¹	15.950	(534)	N/A	10.293	55,0%
Margem EBITDA ¹	11,5%	-0,6%	12,1 p.p.	6,0%	5,5 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.587	869	197,7%	2.622	-1,3%
EBITDA Ajustado²	18.537	335	5433,6%	12.915	43,5%
Margem EBITDA Ajustada ²	13,4%	0,4%	13,0 p.p.	7,6%	5,8 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\$16,0 milhões no 1T22, comparado a R\$0,5 milhão negativo no 1T21 e R\$10,3 milhões no 4T21. A margem EBITDA foi de 11,5% no trimestre, aumento de 12,1 p.p. em relação ao mesmo período de 2021. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$18,5 milhões, com margem de 13,4% no trimestre.

I Resultado Financeiro Líquido

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

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

I Lucro Líquido

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

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

I Return on Average Equity (ROAE)

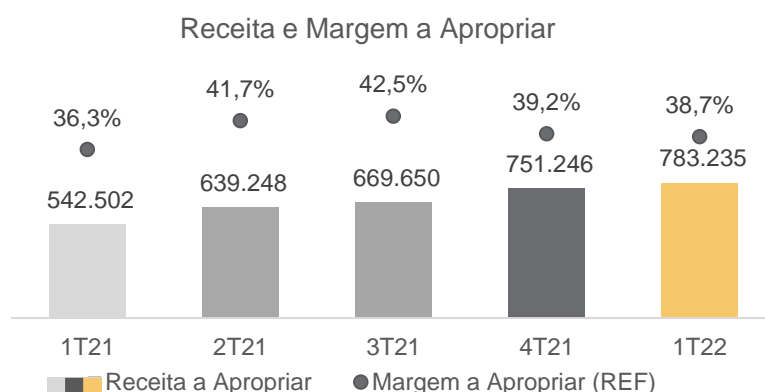
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 4,7%, aumento de 2,0 p.p. em comparação ao trimestre anterior. O indicador ainda é distorcido negativamente pelo aumento do Patrimônio Líquido, decorrente da entrada dos recursos do IPO da Companhia, e em virtude do método de contabilização de receita, no qual boa parte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

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

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

I Resultados a Apropriar

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

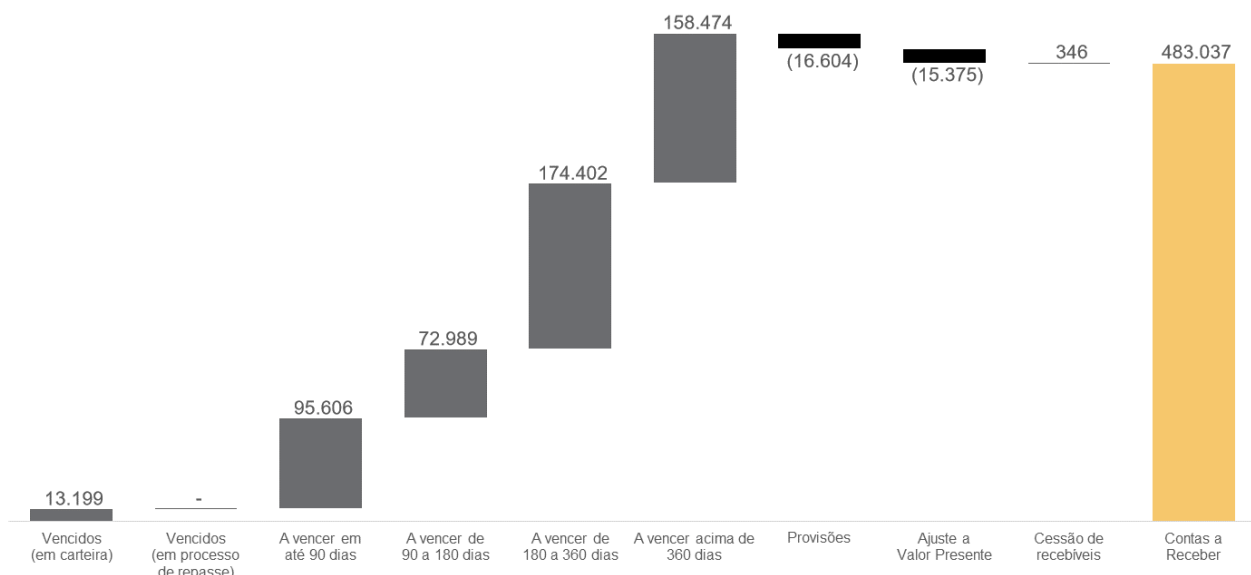


A margem REF (margem a apropriar) de 38,7%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com as revisões dos orçamentos de obras realizadas ao longo do ano, de modo a refletir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

I Recebíveis

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

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	1T22	4T21	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	88.570	89.954	-1,5%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	44.992	16.574	171,5%
Dívida Bruta	133.562	106.528	25,4%
(-) Caixa e Equivalentes	173.107	115.525	49,8%
(-) Aplicações Financeiras	-	109.631	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	53.568	53.568	0,0%
Dívida Líquida¹	(93.113)	(172.196)	-45,9%

Em R\$ Mil	1T22	4T21	Var. %
Dívida Bruta	133.562	106.528	25,4%
(-) Financiamento à Produção	133.562	106.528	25,4%
Dívida Corporativa²	-	-	-
Patrimônio Líquido	993.757	994.933	-0,1%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	0,0%	0,0%	-

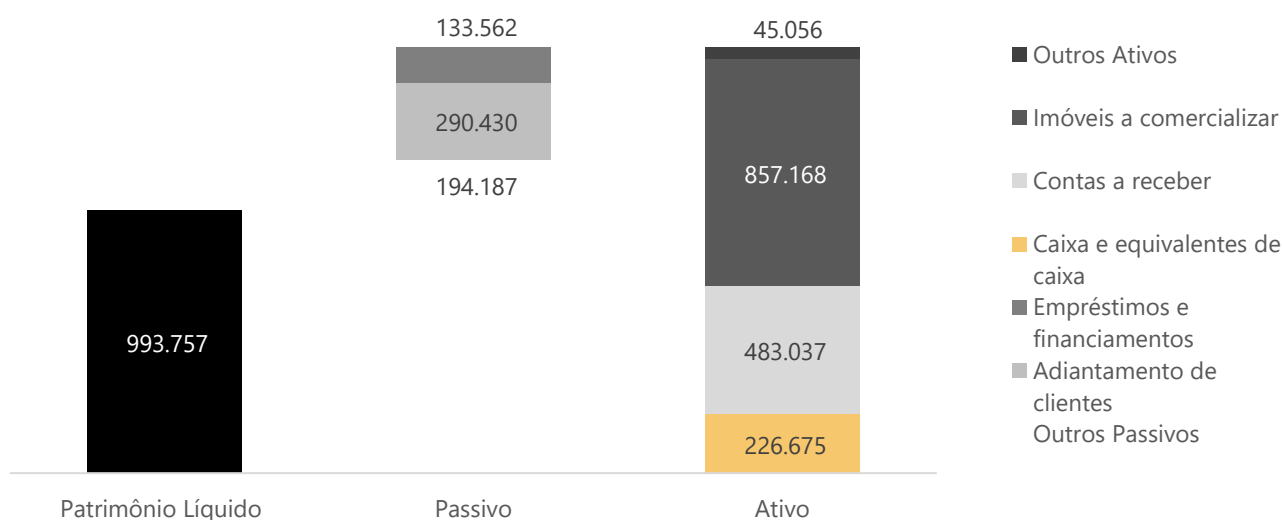
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, não incluindo os passivos de arrendamento), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

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

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



ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestral)

(Em milhares de reais)

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

ANEXO II - Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

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

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

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

ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

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

Fluxo de caixa das atividades de investimento

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

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

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

Sobre a Mitre

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

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

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



Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali
Thais Alonso
Caio Perri Lima
Stefano Sé Stampacchio

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

ri@mitrerealty.com.br

MTRE

B3 LISTED NM

IMOB	ITAG
ICON	IGC
SMLL	IGCT
IBRA	IGC-NM

DISCLAIMER

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

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

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



EARNINGS RELEASE | 1Q22

HIGHLIGHTS

- ⚙ **Recurring Net Income of R\$17.3 million**, increase of 50.7% compared to the previous quarter
- ⚙ **Adjusted Gross Margin of 35.9% in 1Q22**, up 2.7 p.p. versus 1Q21 margin and **Deferred Margin (REF) of 38.7%**.
- ⚙ **Net Sales of R\$135.5 million in the quarter**, 85.3% higher than the same period of 2021, and Gross Sales of R\$180.1 million.
- ⚙ **Sales Over Supply in the last 12 months of 40.5%**, up 5.0 p.p. versus the previous quarter, and 11.6% at quarter.
- ⚙ **Development Net Revenue of R\$138.5 million in 1Q22**, 71.8% increase when compared with the previous year.
- ⚙ **Landbank of R\$5.2 billion** in potential PSV.

INVESTOR RELATIONS

Rodrigo Coelho Cagali
Chief Financial Officer

Thais Alonso
Investors Relations Officer

Caio Perri Lima

Stefano Sé Stampacchio

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

São Paulo, May 09th, 2022 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) (“Mitre” or “Company”), a construction and real estate development company with operations strategically focused in the city of São Paulo, announces today its results for the first quarter of 2022 (1Q22). The following financial and operational information, except when otherwise stated, is consolidated in accordance with the accounting practices established in the International Financial Reporting Standards (IFRS).

MAIN INDICATORS

Operational Highlights	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Total Launches (Units)	-	158	-	1,546	-
Total Launches PSV (R\$ Thousand)	-	118,623	-	1,143,706	-
Sales Over Supply (SoS) (PSV)	11.6%	16.8%	-5.2 p.p.	19.1%	-7.6 p.p.
Sales Over Supply Last Twelve Months (SoS) (PSV)	40.5%	60.4%	-19.9 p.p.	35.5%	5.0 p.p.
Net Sales (Ex-Commissions and Cancellations) (Units)	205	168	22.0%	603	-66.0%
Net Sales PSV (Ex-Commissions and Cancellations) (R\$ Thousand)	153,543	82,840	85.3%	313,605	-51.0%
Deliveries (Units)	-	169	-	316	-
EoP Inventory (Units) (End-of-Period)	1,676	733	128.8%	1,881	-10.9%
PSV EoP Inventory (End-of-Period)	1,204,140	442,592	172.1%	1,413,568	-14.8%

Financial Highlights	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Net Revenue (R\$ Thousand)	138,535	85,070	62.8%	170,143	-18.6%
Development Net Revenue ¹ (R\$ Thousand)	138,535	80,615	71.8%	170,143	-18.6%
Gross Profit (R\$ Thousand)	47,199	27,394	72.3%	54,713	-13.7%
Gross Margin (%)	34.1%	32.2%	1.9 p.p.	32.2%	1.9 p.p.
Development Gross Profit ¹ (R\$ Thousand)	47,199	27,394	72.3%	54,713	-13.7%
Development Gross Margin ¹ (%)	34.1%	34.0%	0.1 p.p.	32.2%	1.9 p.p.
Adjusted Gross Profit (R\$ Thousand)	49,786	28,263	76.2%	57,335	-13.2%
Adjusted Gross Margin (%)	35.9%	33.2%	2.7 p.p.	33.7%	2.2 p.p.
Development Adjusted Gross Profit ¹ (R\$ Thousand)	49,786	28,263	76.2%	57,335	-13.2%
Development Adjusted Gross Margin ¹ (%)	35.9%	35.1%	0.9 p.p.	33.7%	2.2 p.p.
Net Income (R\$ Thousand)	8,157	(11,689)	N/A	12,510	-34.8%
Net Income Ex-TRS (R\$ Thousand)	17,308	(42)	N/A	11,485	50.7%
EBITDA (R\$ Thousand)	15,950	(534)	N/A	10,293	55.0%
EBITDA Margin (%)	11.5%	-0.6%	12.1 p.p.	6.0%	5.5 p.p.
Adjusted EBITDA ¹ (R\$ Thousand)	18,537	335	5433.6%	12,915	43.5%
Adjusted EBITDA Margin ¹ (%)	13.4%	0.4%	13.0 p.p.	7.6%	5.8 p.p.

¹ The Development Gross Profit and Margin are non-accounting measures used by the Company. The accounting standard IFRS 15 (CPC 47) determines that the company responsible for the construction must recognize not only the management fee revenue, but also the full cost of construction as revenue and as cost, meaning that even though gross profit is zero, margin calculation ends up being impacted by the revenue increase. Therefore, Development Gross Margin is calculated by dividing Gross Profit by the net construction contract revenue, except for the portion that corresponds to the management fee.

² Adjusted Gross Profit is calculated by adding up Gross Profit and costs with financial charges from production funding, which are capitalized into the cost of properties sold and recognized according to the ratio of units sold, as well as Adjusted Gross Margin, Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA Margin.

³ Recurring Net Income Ex-TRS is calculated by subtracting the Total Return Equity Swap (TRS) effect, which is reflected in the Financial Result, from the Net Income.

CONTENT

MESSAGE FROM MANAGEMENT	4
OPERATIONAL PERFORMANCE	6
I Sales	6
I Sales Over Supply (SoS).....	7
I Inventory	8
I Landbank	10
FINANCIAL PERFORMANCE.....	11
I Consolidated Income Statement of Mitre Realty	11
I Net Operating Revenue	11
I Gross Profit and Adjusted Gross Profit	12
I Selling Expenses	13
I General and Administrative Expenses	13
I EBITDA and Adjusted EBITDA	14
I Net Financial Result	14
I Net Income.....	15
I <i>Return on Average Equity (ROAE)</i>	15
I Deferred Revenue and Income	15
I Receivables.....	16
I Cash and Indebtedness.....	17
APPENDIX I – Income Statement (Quarter)	18
APPENDIX II – Balance Sheet (Assets)	19
APPENDIX III – Balance Sheets (Liabilities).....	20
APPENDIX IV – Statement of Cash Flow.....	21

MESSAGE FROM MANAGEMENT

Since the IPO, in February 2020, Mitre has been committed to deliver results to its shareholders that reflects the excellence of its projects, and the first quarter of 2022 reflects this into all operational and financial indicators. The recurrent net income was R\$17.3 million, in addition to 35.9% of adjusted gross margin, demonstrating the resilience of our operation even in the face of a more challenging market scenario. It is also worth mentioning that we published in March our first Sustainability Report, ratifying our commitment to develop our ESG agenda.

With R\$180.1 million, gross sales were the highlight of the quarter, reaching its historical record for a first quarter of the Company and representing a growth of 62.6% compared to the same period of the previous year. Moreover, the level of cancellations remained stable and controlled, allowing us to deliver net sales of R\$ 153.5 million. Mitre Vendas continues to consistently improve its performance and is already responsible for 78% of all company sales. Our current inventory is already 71.9% sold and, if we consider the projects that have its delivery scheduled for 2022, 98.3% of the units are already sold, reinforcing our strategy's assertiveness of developing the best products of each region in which we operate, resulting in greater sales speed, even in more difficult times.

We ended the quarter with sales over supply of 40.5%, considering the last twelve months, an indicator that leaves us confident in delivering our business plan for 2022, since we have only R\$ 1.2 billion in inventory, and 69% of the units in inventory were launched less than a year ago and the delivered inventory represents less than 1% of the units. That said, we are following our launches' schedule for the year, and, throughout April, we opened two new sales stands of products to be launched in the short term: (i) Raízes Alto Freguesia do Ó and (ii) Origem Penha, which will be our debut in this product line.

Financial indicators were driven by operating revenue of R\$138.5 million in the quarter, up 62.8%, the highest level in the first quarter of our history. We achieved great sales performance in the quarter, especially Haus Mitre Jardins, which reached 54.5% of sales and marked our entry into the segment of very high-end costumers, corroborating our successful strategy of joining this segment, and which contributed to the adjusted gross margin of 35.9% and the deferred margin (REF) of 38.7%.

Recurring net income clocked in at R\$17.3 million in the period, a significant increase when compared to 1Q21, in which the result was R\$0.0 (zero). The Total Return Equity Swap (TRS), which, by accounting standards, varies according to the Company's share price, negatively impacted the result by R\$9.2 million, reflecting the mark-to-market of the share price at the end of the quarter, even without having yet sold the shares.

As a subsequent event, already in April, we held our first Mitre Investor Day, where we were able to expose more of our differentiation model, present our executive team to the market and address strategic issues of the Company's activities. At the event, we exposed our current market positioning with the introduction of two new product lines, Origem, aimed at the middle-income public, and the Mitre Luxury Collection, with products of the highest standard, differentiated architecture and in the best regions of the city of São Paulo.

Also, at the beginning of the second quarter we made our debut in the corporate debt issuance market, with the successful issuance of a Certificate of Real Estate Receivables ("Certificado de Recebíveis Imobiliários") in the amount of R\$ 130.0 million and remuneration of CDI ("Certificado de Depósito Interbancários") + 2.30%, a deal that we understand to be aligned with Mitre's cycle and business plan.



The delivery of this result crowns a quarter with important milestones for the company, demonstrating to our stakeholders and the market in general our operational excellence and the recurring ability to differentiate our products, with high sales speed, healthy margins and excellence in the delivery and execution of each stage of our business cycle. Our long-term vision is clear and we were able to show the path we intend to take in the coming years, increasingly consolidating ourselves as a reference Company in the real estate development sector.

Fabricio Mitre

CEO



OPERATIONAL PERFORMANCE

I Sales

Mitre reached R\$180.1 million in gross sales in the year, excluding commissions, representing an increase of 62.6% when compared to R\$110.7 million in the same period of 2021.

Cancellations stood at extremely healthy levels and represented only 1.5% of the total receivables, decrease of 0.4 p.p. when compared with previous quarter. It is worth mentioning that Raízes Guilhermina Esperança, a Raízes line project, is in “repassé” and, even in the face of a challenging scenario, didn’t present a significant reflect in cancellations’ volume. From a total of 316 units in the project, only 15 units were cancelled during the “repassé” process, less than 5%, and 27% have already been resold, with an average resale period of 24 days.

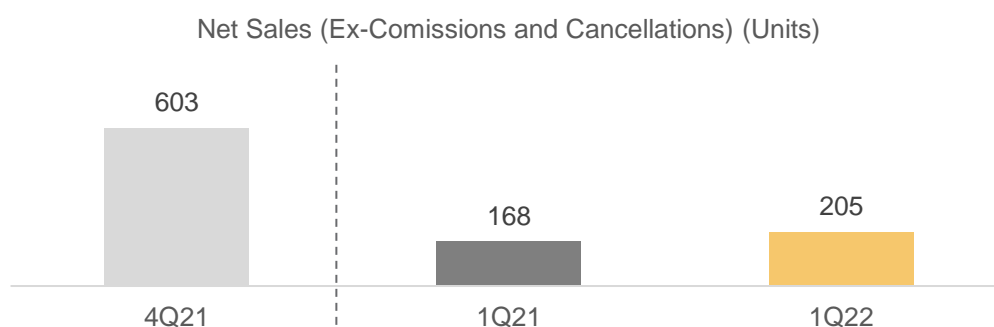
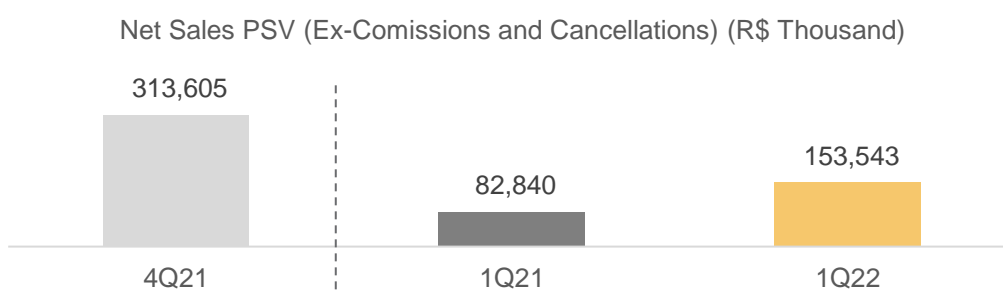
It is important to highlight that the loan-to-value of the Company’s portfolio remains extremely healthy, at 41.2% on average, which is a great qualitative differential of the Company’s receivables. Moreover, it significantly decreases the risk associated to the clients’ future loan approvals in projects under construction.

Also, in this quarter, there was a substantial increase in the sales of Haus Mitre Jardins, reaching 54.5% in PSV sold, marking Mitre's extremely positive and successful debut in the very high-income segment, which should gain significant share in the Company’s portfolio of projects to be developed.

In the table below, it’s possible to observe the strong increase in gross and net sales, as well as the drop in cancellations.

Gross Sales (R\$ Thousand)	1Q22	1Q21	Var. %	4Q21	Var. %
Gross Sales	180,085	110,742	62.6%	352,360	-48.9%
Cancellations	(26,542)	(27,902)	-4.9%	(38,754)	-31.5%
Net Sales	153,543	82,840	85.3%	313,605	-51.0%

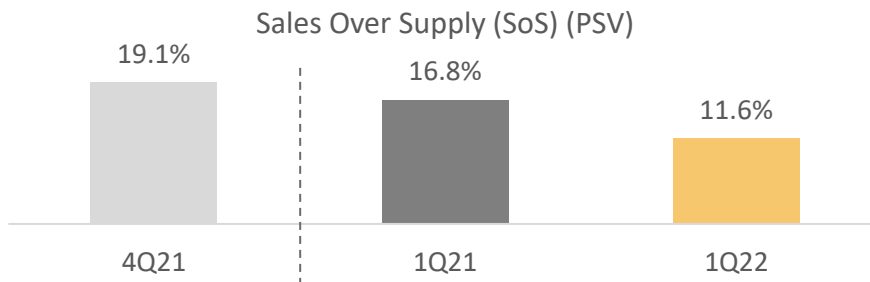
In 1T22, excluding cancellations and commissions, Mitre reached net sales of R\$153.5 million, 85.3% of increase when compared to the R\$82.8 million in 1Q21.



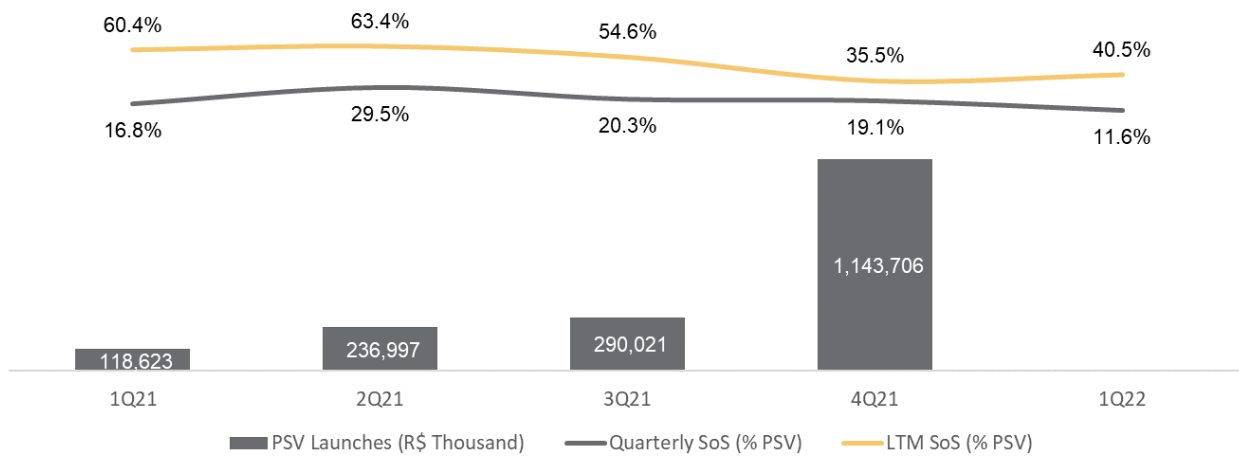
The Company's own sales force, through Mitre Vendas, continue systematically proving itself to be resilient, efficient and fundamental to Mitre's high SoS, being responsible for, in 1Q22, 78% of the quarter's sales. The remaining 22% were sold by partner companies.

I Sales Over Supply (SoS)

The Sales Over Supply index in the last 12 months presented a increase of 5 p.p. compared to 4Q21, reaching 40.5%, a very high level and among the best in the sector. The quarter SoS was 11.6%, 5.2 p.p lower than the same period of 2021 and 7.6 p.p. lower than previous quarter, both decreases were mainly caused by the absence of launches in the quarter and the increase of inventory due to the strong volume launched in the last quarter of 2021, which totaled R\$1.1 billion, mainly in December.

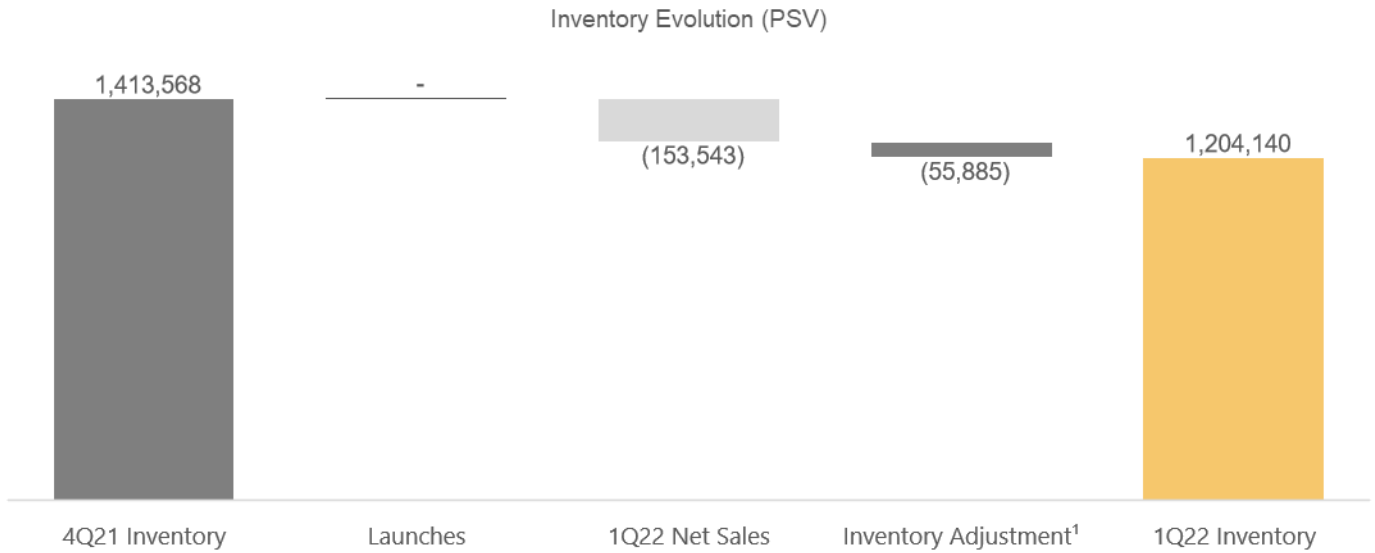


In the chart below, it is possible to observe Company's SoS:



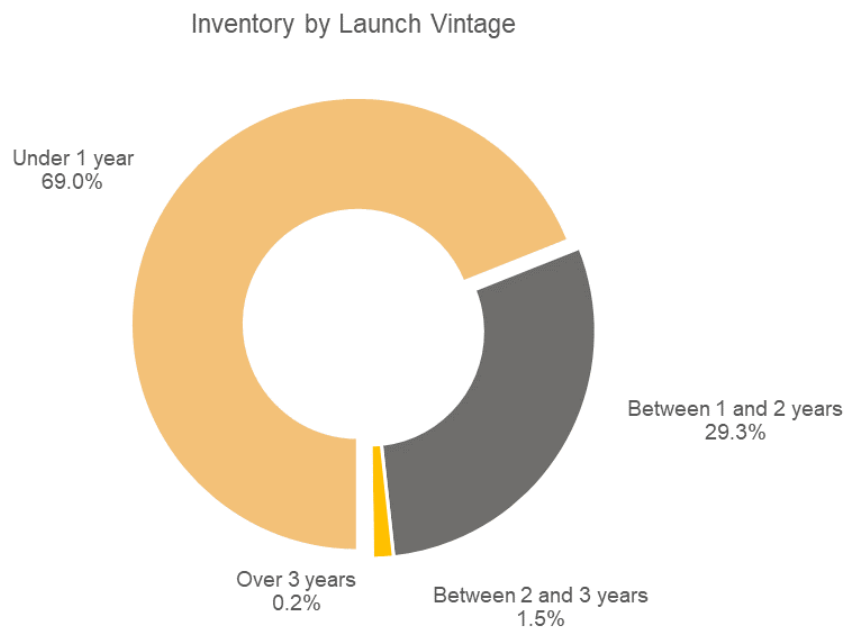
I Inventory

The Company ended 1Q22 with 1,676 units in inventory, totaling R\$1.2 billion in PSV, compared to 1,881 units or R\$1.4 billion in 4Q21. Mitre continues to achieve good sales performance, keeping the inventory at healthy levels, always seeking the best balance between sales speed and margin.



¹ Inventory Adjustment to market value as of the date of this report and also the difference between the table value and the contract with the clients which is basically due to the anticipation of installments and the sales commissions.

The chart below shows the inventory by launch vintage. Out of the current inventory, 69.0% comes from products launched in the last 12 months and less than 1.0% are from delivered projects, reinforcing the Company's strategy of having a high asset turnover and low inventory of delivered projects. The Company has 5 project's deliveries planned in 2022, from which 98.3% of the units are already sold.



The table below shows the inventory position per project:

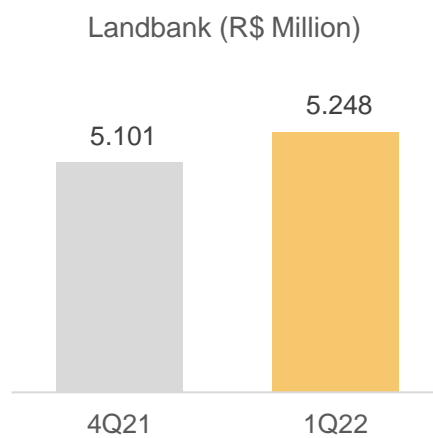
Projects	Status	Line	Launch	Units	Inventory	% Sold (Units)	PSV launched (R\$ Thousand)	% Sold (PSV)
Raízes Tatuapé	Launch	Raízes	dec/21	642	234	63.6%	353,942	50.8%
Raízes Premium Mooca	Launch	Raízes	dec/21	261	159	39.1%	156,558	50.5%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Launch	Haus	dec/21	287	212	26.1%	264,605	15.2%
Raízes Vila Mascote	Launch	Raízes	oct/21	305	212	30.5%	179,935	29.2%
Haus Mitre Jardins	Launch	Haus	oct/21	51	22	56.9%	188,666	54.5%
Haus Mitre Aclimação	Under Construction	Haus	aug/21	119	80	32.8%	102,217	31.3%
Haus Mitre Vila Clementino	Under Construction	Haus	aug/21	217	93	57.1%	187,805	36.9%
Haus Mitre Residences 370	Under Construction	Haus	jun/21	237	71	70.0%	87,136	69.9%
Haus Mitre Campo Belo	Under Construction	Haus	may/21	178	73	59.0%	149,862	77.5%
Haus Mitre Santa Cruz	Under Construction	Haus	mar/21	158	105	33.5%	118,623	33.9%
Haus Mitre Ibirapuera	Under Construction	Haus	nov/20	159	69	56.6%	109,508	56.1%
Raízes VM	Under Construction	Raízes	nov/20	227	66	70.9%	101,905	74.9%
Haus Mitre Residences	Under Construction	Haus	nov/20	203	64	68.5%	70,862	65.6%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Under Construction	Haus	nov/20	341	23	93.3%	181,474	87.6%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Under Construction	Raízes	sep/20	282	34	87.9%	122,139	88.4%
Haus Mitre Perdizes	Under Construction	Haus	aug/20	235	42	82.1%	180,390	76.2%
Raízes Tucuruvi Figueira	Under Construction	Raízes	aug/20	154	5	96.8%	34,109	96.9%
Raízes Freguesia do Ó	Under Construction	Raízes	jul/20	256	83	67.6%	119,717	70.3%
Haus Mitre Alto Butantã	Under Construction	Haus	nov/19	210	4	98.1%	95,577	93.4%
Haus Mitre Pinheiros	Under Construction	Haus	nov/19	149	0	100.0%	113,659	100.0%
Raízes Vila Prudente	Under Construction	Raízes	nov/19	272	7	97.4%	108,480	97.1%
Haus Mitre Brooklin	Under Construction	Haus	jun/19	255	2	99.2%	172,339	99.1%
Raízes Guilhermina-Esperança	Delivered	Raízes	mar/19	316	12	96.2%	98,430	96.6%
Haus Mitre	Delivered	Haus	may/18	169	1	99.4%	94,733	99.7%
Raízes Vila Matilde	Delivered	Raízes	oct/16	283	3	98.9%	126,226	98.8%
Total				5,966	1,676	71.9%	3,518,895	64.6%

I Landbank

Mitre ended 1T22 with a R\$5.2 billion landbank in potential PSV, being 100% in the city of São Paulo, in already consolidated regions with great urban infrastructure and close to the main transport axes of the city.

In the quarter, acquisitions totaled R\$147.5 million in potential PSV and, consequently, the same increase in the landbank, as there were no launch.

The Company continues to seek good opportunities, acquiring good land and reaffirms that the current level of the land bank guarantees sustainable operation for the next three years, which allows the Company to be a lot more selective in the new acquisitions.



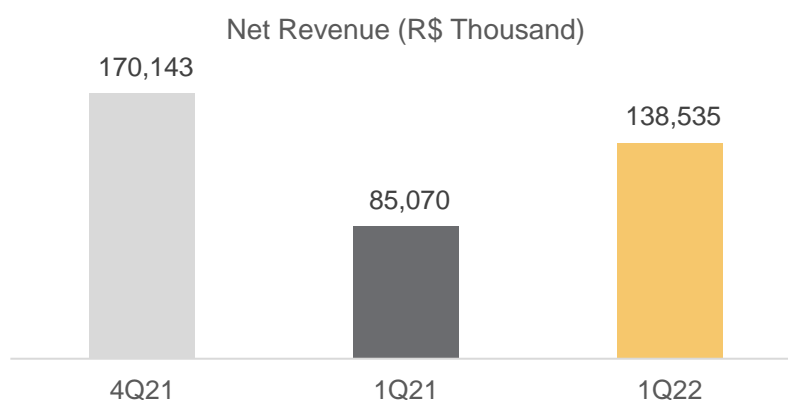
FINANCIAL PERFORMANCE

I Consolidated Income Statement of Mitre Realty

Em R\$ Mil	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Net Operating Revenue	138,535	85,070	62.8%	170,143	-18.6%
Cost of Properties Sold	(91,336)	(57,676)	58.4%	(115,430)	-20.9%
Gross Profit	47,199	27,394	72.3%	54,713	-13.7%
Administrative Expenses	(22,023)	(17,107)	28.7%	(23,609)	-6.7%
Commercial Expenses	(13,193)	(10,997)	20.0%	(22,974)	-42.6%
Other Operating Revenues (Expenses), Net	2,251	(900)	-350.1%	748	200.9%
Equity Income	1	-	-	234	-99.6%
Income Before Financial Revenues and Expenses	14,235	(1,610)	-984.2%	9,112	56.2%
Financial Expenses	(10,196)	(12,811)	-20.4%	633	-1710.7%
Financial Income	7,285	4,320	68.6%	6,414	13.6%
Income (Loss) Before Taxes	11,324	(10,101)	-212.1%	16,159	-29.9%
Current and Deferred Income Tax and Social Contribution	(3,167)	(1,588)	99.4%	(3,649)	-13.2%
Net Income	8,157	(11,689)	-169.8%	12,510	-34.8%
Total Return Equity Swap (TRS)	(9,151)	(11,647)	-21.4%	1,025	-992.5%
Recurring Net Income Ex-TRS	17,308	(42)	-41309.5%	11,485	50.7%

I Net Operating Revenue

Net operating revenue, in 1Q22, totaled R\$138.5 million, 62.8% up when compared to R\$85.1 million obtained in the same period of 2021. This increase, year over year, is due the good sales performance of inventory and the construction works evolution of the ongoing projects that, given the POC ("Percentage of Completion") method, determines the sold units' revenues recognition according to the project's incurred cost evolution. When compared to 4Q21, there was a 18.6% decrease, due the absence of launches in 1Q22 and the high volume launched in 4Q21, whose constructions will begin during 2022.



I Gross Profit and Adjusted Gross Profit

R\$ Thousand, Except %	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Net Operating Revenue	138,535	85,070	62.8%	170,143	-18.6%
Development Net Operating Revenue ¹	138,535	80,615	71.8%	170,143	-18.6%
Gross Profit	47,199	27,394	72.3%	54,713	-13.7%
Gross Margin	34.1%	32.2%	1.9 p.p.	32.2%	1.9 p.p.
Development Gross Profit¹	47,199	27,394	72.3%	54,713	-13.7%
Development Gross Margin ¹	34.1%	34.0%	0.1 p.p.	32.2%	1.9 p.p.
(+) Financial Charges	2,587	869	197.7%	2,622	-1.3%
Adjusted Gross Profit²	49,786	28,263	76.2%	57,335	-13.2%
Adjusted Gross Margin ²	35.9%	33.2%	2.7 p.p.	33.7%	2.2 p.p.
Development Adjusted Gross Profit¹²	49,786	28,263	76.2%	57,335	-13.2%
Development Adjusted Gross Margem ¹²	35.9%	35.1%	0.9 p.p.	33.7%	2.2 p.p.

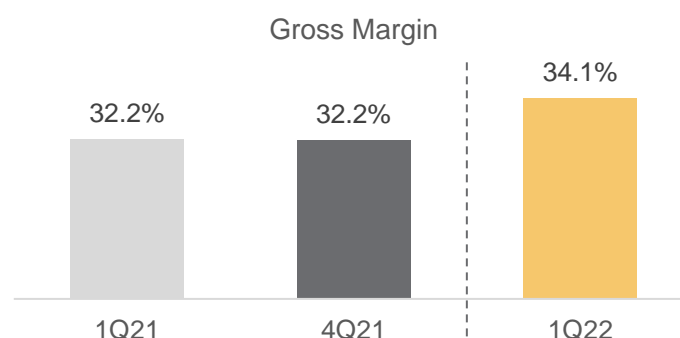
¹ Development gross profit and margin is a non-accounting measure used by the Company. The accounting standard IFRS 15 (CPC 47) determines that the company responsible for construction must recognize not only the management fee revenue, but also the full cost of construction as revenue and as cost, meaning that even though gross profit is zero, margin calculation is affected by the revenue increase. Therefore, development gross margin is calculated by dividing gross profit from development activities by the net construction contract revenue, except for the portion that corresponds to the management fee (net operating revenue from development activities).

² Adjusted gross profit is a non-accounting measurement used by the Company, calculated by adding up gross profit and the financial costs of production funding, which are capitalized into the cost of properties sold and recognized according to the ratio of units sold. Furthermore, adjusted gross margin is calculated by dividing adjusted gross profit by net revenue.

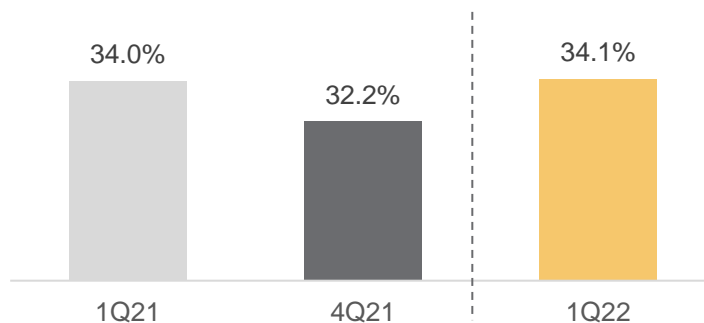
In 1Q22, Gross Profit was R\$47.2, compared to R\$27.4 million in the same period of 2021, an increase of 72.3% year over year, due the construction works' natural physical evolution, since the Company launched R\$2.7 billion of PSV in the last two years and most of these projects had their construction works significantly evolving during the last months, besides the good sales performance of inventories.

In the quarter, Gross Margin and Development Gross Margin were 34.1% and Adjusted Gross Margin, that is, excluding the effect of financial charges of the constructions' funding, was 35.9%.

In the year over year comparison, there was a 1.9 p.p. increase in the Gross Margin and 2.7 p.p. in Adjusted Gross Margin when compared to 2021, and an increase of 0.1 p.p. in Development Gross Margin. It is worth highlighting that the margins remained at very high levels, even after reviewing all construction budgets in 2021, proving the Company's excellent planning, execution, and delivery capacity, as below:



Development Gross Margin¹



I Selling Expenses

R\$ Thousand	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Selling Expenses	(13,193)	(10,997)	20.0%	(22,974)	-42.6%
Total Residential Launches PSV (R\$ Thousand) ¹	-	118,623	-	1,143,706	-
% of Selling Expenses on PSV Launches	0.0%	9.3%	-	2.0%	-

Selling Expenses totaled R\$13.2 million in 1Q22, compared to R\$11.0 million in 1Q21. The increase in expenses by 20.0% is due the preparation and construction of the sales stands of the launches to be held in the second quarter and a remaining cost of the projects launched in 4Q21, especially in December. Selling Expenses remained at a very healthy level, in line with the Company's budgets and reflecting Mitre's commitment to remain among the most efficient companies in the sector.

I General and Administrative Expenses

R\$ Thousand	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Administrative Expenses	(22,023)	(17,107)	28.7%	(23,609)	-6.7%
Total Residential Launches PSV (R\$ Thousand) ¹	-	118,623	-	1,143,706	-
% of Administrative Expenses on PSV Launches	0.0%	14.4%	-	2.1%	-

In 1Q22, General and Administrative Expenses totaled R\$22.0 million compared to R\$17.1 million in the same period of 2021. The year over year growth was due the strong increase in the launched volume held throughout 2021 and the amount stood within the Company's budget. We highlight that we ended 2021 among the most efficient companies in the sector, which demonstrates Mitre's culture of efficiency at all stages of the business and with a focus on controlling expenses.

Mitre has a high-performance team, well dimensioned and with attractive and adequate incentives to enable the company's sustainable growth and the delivery of the expected results. The partnership culture, in which the most prominent executives are invited to become partners, makes a huge difference to achieve an average performance systematically above market.

I EBITDA and Adjusted EBITDA

R\$ Thousand, Except %	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Net (Debt) Income	8,157	(11,689)	N/A	12,510	-34.8%
(+) Income and Social Contribution Taxes	3,167	1,588	99.4%	3,649	-13.2%
(+) Net Financial Result	2,911	8,491	-65.7%	(7,047)	141.3%
(+) Depreciation and Amortization	1,715	1,076	59.4%	1,181	45.3%
EBITDA¹	15,950	(534)	N/A	10,293	55.0%
EBITDA Margin ¹	11.5%	-0.6%	12.1 p.p.	6.0%	5.5 p.p.
(+) Financial Charges Costs	2,587	869	197.7%	2,622	-1.3%
Adjusted EBITDA²	18,537	335	5433.6%	12,915	43.5%
Adjusted EBITDA Margin ²	13.4%	0.4%	13.0 p.p.	7.6%	5.8 p.p.

¹EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) is a non-accounting measurement disclosed by the Company in accordance with CVM Instruction 527, from October 4, 2012 ("CVM Instruction 527"), reconciled with its financial statements, consisting in net income plus net financial result, income and social contribution tax expenses, and depreciation and amortization costs and expenses. EBITDA margin is calculated by dividing EBITDA by net operating revenue.

² Adjusted EBITDA is a non-accounting measurement in accordance with the accounting practices adopted in Brazil and accepted by the IFRS. Adjusted EBITDA is calculated by adding up EBITDA and the financial costs of production funding, which are capitalized into the cost of properties sold and recognized according to the ratio of units sold. Furthermore, Adjusted EBITDA margin is calculated by dividing Adjusted EBITDA by net operating revenue.

The Company's EBITDA was R\$16.0 million in 1Q22, compared to negative R\$0.5 million in 1Q21 and R\$10.3 million in 4Q21. EBITDA margin was 11.5% in the year, up 12.1 p.p. compared to the same period in 2021. Adjusted EBITDA, which offsets the effect of financial costs of construction, totaled R\$18.5 million, with 13.4% margin in the year.

I Net Financial Result

R\$ Thousand	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Financial Expenses	(10,196)	(12,811)	-20.4%	633	-1710.7%
Financial Income	7,285	4,320	68.6%	6,414	13.6%
Net Financial Result	(2,911)	(8,491)	-65.7%	7,047	-141.3%

In 1Q22, the net financial result was negative at R\$2.9 million versus a negative R\$8.5 million in 1Q21. The Financial Result was impacted by the Total Equity Return Swap (TRS) operation's mark-to-market, which has similar goal as a share's buyback, that aims to capture a potential price appreciation of Mitre's shares that the management believes to exist and which, by accounting standards, the Company is obliged to reflect the share price at the end of each quarter, even maintaining its stock balance. That said, the loss in the TRS operation is an accounting number, not actually performed by the Company, that still holds the full balance of the shares involved on the operation.

I Net Income

R\$ Thousand, Except %	1Q22	1Q21	Chg. %	4Q21	Chg. %
Net Income	8,157	(11,689)	N/A	12,510	-34.8%
Net Margin	5.9%	-13.7%	19.6 p.p.	7.4%	-1.5 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9,151)	(11,647)	-21.4%	1,025	-992.5%
Recurring Net Income Ex-TRS	17,308	(42)	N/A	11,485	50.7%
Recurring Net Margin Ex-TRS	12.5%	0.0%	12.5 p.p.	6.8%	5.7 p.p.

In 1Q22, Mitre obtained Recurring Net Income of R\$17.3 million, an increase of 50.7% compared to the previous quarter. Recurring Net Income excludes the effect of the Total Return Equity Swap (TRS) operation, which totaled an accounting loss of R\$9.2 million in the quarter. Net income, considering TRS, was R\$8.2 million, compared to R\$11.7 million loss in the same period of 2021.

I Return on Average Equity (ROAE)

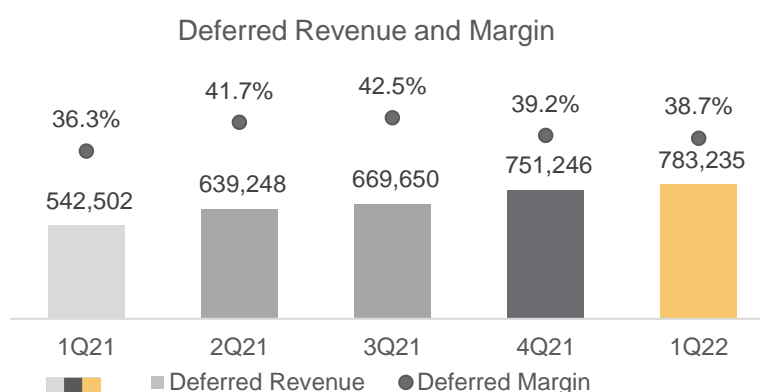
The ROAE in the last 12 months was 4.7%, up 2.0 p.p. compared to previous quarter. The index is still distorted and negatively impacted by the increase of Shareholders' Equity, with proceeds from the Company's IPO, and due the revenue recognition accounting method, in which a relevant stake of the high volume already sold will only be recognized as revenues according to the construction cost evolution of the ongoing projects. The ROAE was also damaged by the Total Return Equity Swap (TRS) operation.

R\$ Thousand	1Q22	4Q21	Chg. %
Shareholder's Equity	993,757	994,933	-0.1%
Net Income	8,157	12,510	-34.8%
Quarterly Return On Average Equity (ROAE)¹	0.8%	1.3%	-0.4 p.p.
LTM Net Income	47,230	27,384	72.5%
LTM Return On Average Equity UDM (ROAE)¹	4.7%	2.7%	2.0 p.p.

¹ ROAE (Return On Average Equity) is net income divided by the Company's average shareholders' equity (calculated as the average between shareholders' equity for the current and previous period).

I Deferred Revenue and Income

At the end of the quarter, the deferred revenue, net of cancellations, amounted R\$783.2 million, compared to R\$751.2 million at the end of 2021, while the budgeted deferred cost was R\$473.9 million, compared to R\$456.5 million in the previous quarter, resulting in a Deferred Margin (REF margin) of 38.7%, excluding financial costs, versus 39.2% at the end of 2021. Therefore, the Deferred Gross Income from future results was R\$303.1 million in the year, compared to R\$294.8 million in the previous quarter.

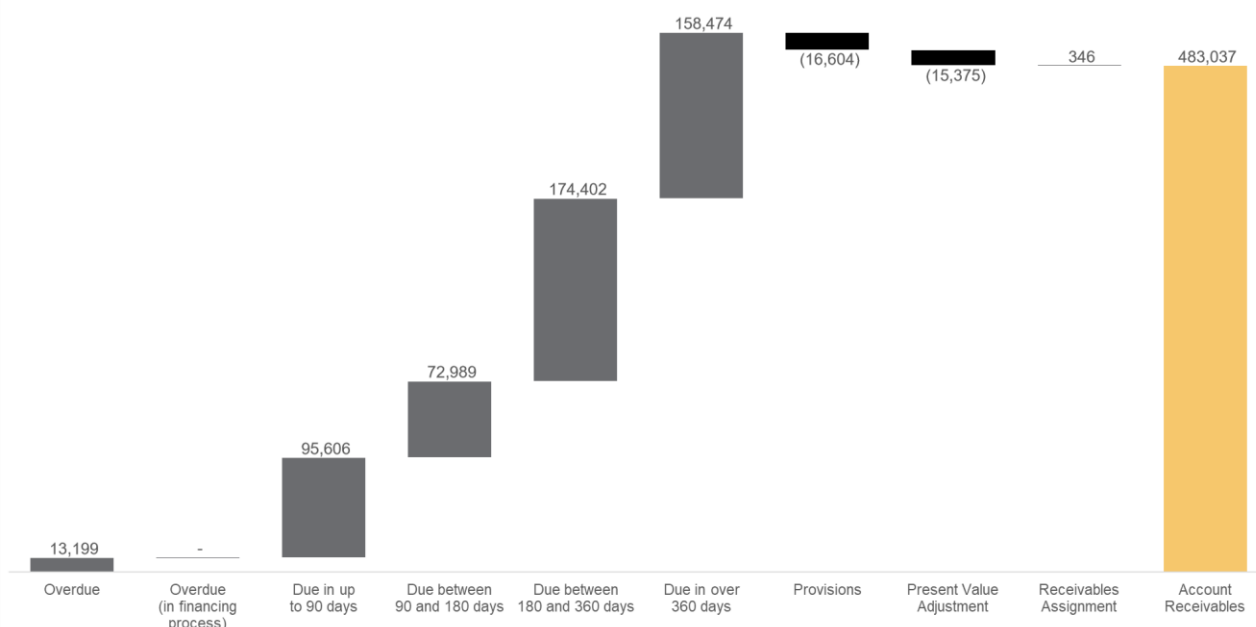


The Deferred Margin (REF margin) of 38.7%, highlighted above, which aims to indicate launched projects' Gross Margin to be recognized, stood at high levels even with the budget's review made by the Company throughout the year in order to reflect the current construction costs practiced. The REF margin linked to an Adjusted Gross Margin of 35.9%, reflects the high quality and differentiation of Mitre's projects and the Company's high operating capacity. The high margins, both adjusted and deferred margin, reinforce that the Company's high sales speed is a consequence of the efficient product differentiation strategy, which are the first choices of the customers and are often traded with a premium compared to the average market price. In addition, the average sale of 71.9% in all projects, as presented in the Inventories section, contributes to minimize uncertainties regarding the Deferred Margin (REF margin) and contribute to lower operating risks of the Company.

I Receivables

The balance in accounts receivable at the end of the quarter was R\$483.0 million, 6.2% higher than the balance at the end of 4Q21, which was R\$455.0, mainly due the good sales performance inventories. It is important to highlight that, despite recent increases in interest rates, the Company has a very high-quality receivables' portfolio, with 41.2% of LTV (loan to value), on average, that is, 58.8% of the apartments' value will be paid during construction, remaining only 41.2% to be settled or financed by the customer after the project's delivery. Default represented only 0.04% of the portfolio and cancellations 1.5%, in the quarter, both at extremely low levels and reflecting our careful credit analysis and receivables administration. All these factors assure us greater assertiveness in portfolio management and especially at the time of the projects' delivery. The balance of accounts receivable is broken down as follows:

Receivables' Composition (R\$ Thousand)



I Cash and Indebtedness

R\$ Thousand	1Q22	4Q21	Chg. %
Loans and Financing (ST)	88,570	89,954	-1.5%
Loans and Financing (LT)	44,992	16,574	171.5%
Gross Debt	133,562	106,528	25.4%
(-) Cash and Cash Equivalents	173,107	115,525	49.8%
(-) Short-term Investments	-	109,631	-
(-) Restricted Cash (ST and LT)	53,568	53,568	0.0%
Net Debt¹	(93,113)	(172,196)	-45.9%

R\$ Thousand	1Q22	4Q21	Chg. %
Gross Debt	133,562	106,528	25.4%
(-) Production Financing	133,562	106,528	25.4%
Corporate Debt	-	-	-
Shareholder's Equity	993,757	994,933	-0.1%
Corporate Debt/Shareholder's Equity²	0.0%	0.0%	-

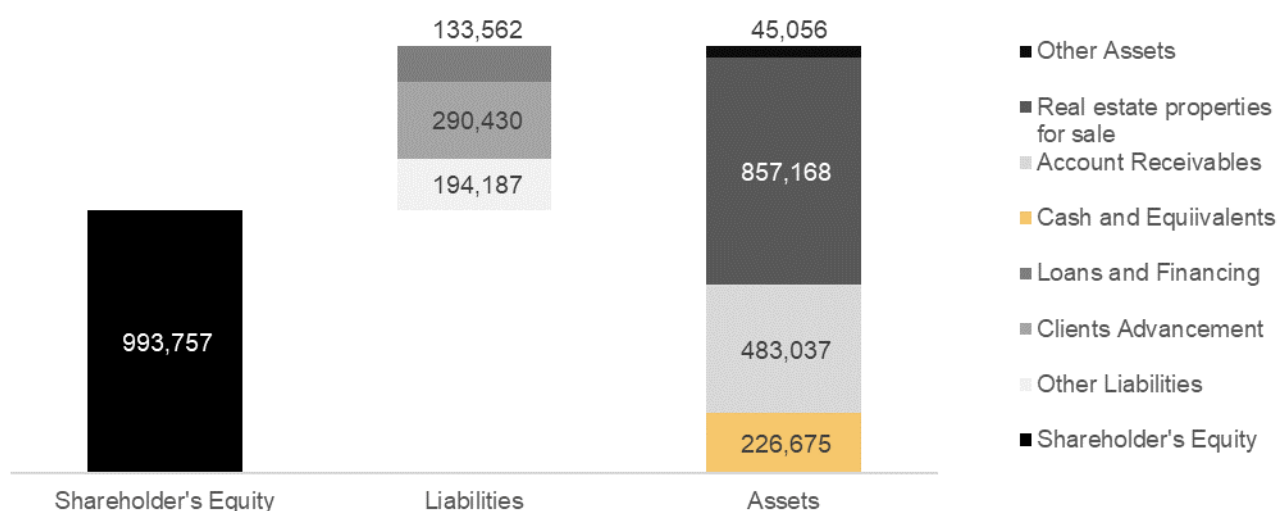
¹Net debt is equivalent to the Company's gross debt (the sum of current and non-current loans and funding, not including leasing operations), deducted from cash and cash equivalents, short-term investments and restricted cash (current and non-current).

²Corporate Debt is equivalent to the Company's gross debt (the sum of current and non-current loans and funding, not including leasing operations), deducted from Construction Financing.

³The level of indebtedness is calculated by dividing corporate debt by shareholders' equity for the period.

Mitre's Gross Debt at the end of the year was R\$133.6 million, 25.4% increase when compared to R\$106.5 million at the end of 2021. This increase was due to the funding of the projects under construction, that are released according to the project's construction evolution. Out of the total gross debt, 100% refers to construction financing (SFH), meaning debt contracted by Special Purpose Entities (SPEs) in order to fund the construction of projects, and are covered by receivables and inventories from the projects by 406% of its nominal value.

The Company ended the year with total cash balance of R\$226.7 million, a R\$52.0 million reduction, when compared to the previous quarter. Given the Company's comfortable cash position and low indebtedness, net cash was R\$93.1 million in the end of the year, highlighting the Company's excellent liquidity and very low indebtedness, which considerably reduces risks and places it in an advantageous position to seize good business opportunities to generate high value for its shareholders.



APPENDIX I – Income Statement (Quarter)

(R\$ thousand)

	Individual		Consolidated	
	01/01/2022 until 03/31/2022	01/01/2021 until 03/31/2021	01/01/2022 until 03/31/2022	01/01/2021 until 03/31/2021
Net operating revenue	-	-	138,535	85,070
Cost of land sold and services rendered	-	-	(91,336)	(57,676)
Gross profit	-	-	47,199	27,394
Operating income/expenses	-	-	-	-
General and administrative expenses	(18,801)	(15,314)	(22,023)	(17,107)
Selling expenses	(1,572)	(266)	(13,193)	(10,997)
Other operating income (expenses)	2,864	(346)	2,251	(900)
Equity pick-up	30,244	13,030	1	-
Appropriation Added Value	(219)	-	-	-
Total operating income and expenses	12,516	(2,896)	(32,964)	(29,004)
Operating income before finance income (costs)	12,516	(2,896)	14,235	(1,610)
Finance income	4,190	3,499	7,285	4,320
Finance costs	(9,300)	(12,547)	(10,196)	(12,811)
Finance income (costs)	(5,110)	(9,048)	(2,911)	(8,491)
Income (loss) before income and social contribution taxes	7,406	(11,944)	11,324	(10,101)
Current and deferred income and social contribution taxes	-	-	(3,167)	(1,588)
Net income for the year	7,406	(11,944)	8,157	(11,689)
Income attributed to controlling interests	7,406	(11,944)	7,406	(11,944)
Income attributed to non-controlling interests	-	-	751	255

APPENDIX II – Balance Sheet (Assets)

(R\$ thousand)	Individual		Consolidated	
	03/31/2022	12/31/2021	03/31/2022	12/31/2021
Assets				
Current				
Cash and cash equivalents	95,751	50,349	173,107	115,525
Restricted cash	30,040	28,094	30,040	28,094
Short-term investments	-	109,631	-	109,631
Accounts receivable	-	-	340,420	300,688
Real estate properties for sale	-	-	727,764	639,186
Consortium checking account	-	-	-	2,244
Recoverable taxes	7,488	7,170	9,107	8,699
Advances	75	206	1,479	920
Other assets	2,850	6,514	8,516	9,907
Total Current Assets	136,204	201,964	1,290,433	1,214,894
Non-current				
Restricted cash	23,528	25,474	23,528	25,474
Accounts receivable	-	-	142,617	154,333
Real estate properties for sale	-	-	129,404	164,225
Related parties	577,144	544,984	-	-
Consortium checking account	-	-	-	1,704
Other assets	-	-	-	-
Investments	294,600	255,544	3,134	3,170
Fixed assets	11,512	10,437	14,551	14,020
Intangible assets	7,879	6,860	8,269	7,270
Total non-current assets	914,663	843,299	321,503	370,196
Total assets	1,050,867	1,045,263	1,611,936	1,585,090

APPENDIX III – Balance Sheets (Liabilities)

(R\$ thousand)	Individual		Consolidated	
	03/31/2022	12/31/2021	03/31/2022	12/31/2021
Liabilities				
Current				
Loans and financing	-	-	88,570	89,954
Trade payables	1,799	2,432	29,287	35,284
Labor and tax obligations	8,465	7,852	16,804	13,920
Related parties	12,157	9,943	-	-
Provision for loss on investments	15,813	14,073	-	-
Advance from clients	-	-	176,693	145,707
Current taxes with deferred payment	-	-	11,756	12,015
Provision for dissolution	-	-	2,031	-
Provision of guarantee of the construction work	-	-	1,198	1,231
Consortium checking accounts	-	-	29,619	31,529
Other liabilities	4,842	502	7,442	19,209
Leasing	705	1,033	1,494	1,942
Land Acquisitions	-	-	6,821	9,309
Other debts with third parties	7,607	7,273	11,458	11,444
Dividends payable	-	-	-	-
Total current liabilities	51,388	43,108	383,173	371,544
Non-current				
Loans and financing	-	-	44,992	16,574
Provision of guarantee of the construction work	-	-	3,535	3,095
Advance from clients	-	-	113,737	124,224
Current taxes with deferred payment	-	-	3,825	3,009
Provision for judicial claims	8,156	8,012	8,938	8,666
Consortium checking accounts	-	-	20,231	21,418
Other debts with third parties	4,277	5,096	17,625	18,445
Land Acquisitions	-	-	19,475	20,328
Leasing	1,163	1,237	2,648	2,854
Other liabilities	-	-	-	-
Total non-current liabilities	13,596	14,345	235,006	218,613
Equity				
Capital	959,493	959,493	959,493	959,493
Capital reserve	4,741	12,426	4,741	12,426
Profits reserve	5,230	15,891	5,230	15,891
Stock Option	9,013	-	9,013	-
Gain (Loss) on period	7,406	-	7,406	-
Total equity	985,883	987,810	985,883	987,810
Non-controlling interest	-	-	7,874	7,123
Total consolidated equity	985,883	987,810	993,757	994,933
Total liabilities and equity	1,050,867	1,045,263	1,611,936	1,585,090

APPENDIX IV – Statement of Cash Flow

(R\$ thousand)

	Individual		Consolidated	
	01/31/2022	03/31/2021	01/31/2022	03/31/2021
Operating activities				
Income before income and social contribution taxes	7,406	(11,944)	11,324	(10,101)
Adjustments to reconcile income to cash				
Depreciation and amortization	1,147	668	1,715	1,076
Equity pickup	(30,244)	(13,030)	(1)	-
Provision for warranties	-	-	626	(2,115)
Present value adjustment	-	-	2,593	(548)
Allowance for expected credit losses	-	-	30	(17)
Provision for termination of agreements	-	-	1,357	258
Provision for deferred taxes (PIS and COFINS)	-	-	361	(210)
Gain (Loss) on marketable securities	(2,220)	(2,223)	(2,220)	(2,223)
Provision for contingencies	144	28	275	9
Financial charges on loans and financing	-	61	485	213
Interest incurred on leasing	-	21	-	44
Amortization of loan costs	-	-	-	-
Swap Operation	9,151	12,312	9,151	12,312
Other gains (losses) on investments	(3,059)	269	(3,059)	354
Stock Option	-	-	-	-
Capitalized financial charges on investments	-	17	2,587	869
P&L from Silent Partnerships (SCP)	-	-	452	509
IFRS financial charges	20	-	44	-
Stock Option Plan	1,328	908	1,328	908
Profit-Sharing plans provisions	-	-	-	-
Non-realized gain	-	-	-	-
Capital gains amortization	219	-	219	-
Total adjustments to reconcile income	(16,108)	(12,913)	27,267	1,338
(Increase) Decrease in accounts receivable	-	-	(34,409)	(2,045)
(Increase) Decrease in properties for sale	-	-	(16,305)	(77,424)
(Increase) Decrease in recoverable taxes	(318)	(314)	(408)	(368)
(Increase) Decrease in advances	131	54	(422)	-
(Increase) Decrease in other assets	(977)	5,615	(3,249)	(7,181)
Increase (Decrease) in trade accounts payable	(634)	(327)	(6,027)	2,525
Increase (Decrease) in labor and tax obligations	613	802	2,756	1,699
Increase (Decrease) in advances from customers	-	-	(3,022)	21,940
Increase (Decrease) in current account - consortia	-	-	(3,304)	(3,868)
Increase (Decrease) in other liabilities	(170)	(6,980)	(20,727)	9,413
Payment of warranty on construction work	-	-	(208)	(155)
Payment of legal claims	-	-	(3)	(42)
Interest on loans and financing paid	-	(367)	(2,604)	(1,137)
Income and social contribution taxes paid	-	-	(2,768)	(2,028)
Net cash from (used in) operating activities	(17,463)	(14,430)	(63,433)	(57,333)

Cash flow from investing activities

Restricted cash and marketable securities	-	-	-	-
Redemptions of restricted cash and marketable securities	-	125	-	125
Short-term investments	(840)	(26,450)	(840)	(26,450)
Capital paid up in investments	(10,498)	-	-	-
Investment acquisition	(1,633)	-	-	-
Acquisition of P&E and intangible assets	(3,242)	(1,907)	(3,245)	(3,434)
Capitalized financial charges on investments	-	-	-	-
Dividends received from investees	8,351	7,031	-	-
Net cash on acquisition of Investment	-	-	(1,457)	-
Redemptions on short-term investments	112,691	105,028	112,691	105,028
Sale of investments	-	-	-	-
Increase (Decrease) of non-controlling capital	-	-	-	-
Net cash from (used in) investing activities	104,829	83,827	107,149	75,269

Cash flow from financing activities

Repayment of loans	-	(1,924)	(19,910)	(15,927)
Capital increase, net of share issue costs	-	-	-	-
Loans and financing raised/released	-	-	46,600	10,543
Dividends paid to non-controlling interest holders	(10,661)	-	(10,661)	(84)
Related parties - assets and liabilities	(29,946)	(48,650)	-	-
Transfer to third parties (SCPs)	(937)	(1,462)	(1,502)	(1,548)
Other payables with third parties	-	-	-	-
Dividends received	-	-	37	-
Amortization of leasing	(420)	(250)	(698)	(513)
Net cash from (used in) financing activities	(41,964)	(52,286)	13,866	(7,529)

Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	45,402	17,111	57,582	10,407
--	---------------	--------	---------------	--------

Cash and cash equivalents				
At beginning of year	50,349	99,831	115,525	194,304
At end of year	95,751	116,942	173,107	204,711

About Mitre

Mitre Realty is a construction and real estate development company that operates mainly in the middle and middle-high income segments in the city of São Paulo, focusing on regions with the highest growth potential, greatest demand, and lower level of competition. The Company develops differentiated projects with superior quality compared to its peers, shown by the high Sales over Supplies and low inventory levels. It offers clients not just an apartment, but with a new lifestyle - modern, tasteful, and infused with culture and leisure in smart and functional spaces.

Focusing on innovation and operating excellence with a vertical construction and sales structure, the Company operates under four different product lines: (i) Origem, Mitre's entry line, which attends middle-income public; (ii) Raízes, targeting middle-income clients looking for apartments slightly bigger; (iii) Haus Mitre, for the middle-high and high income segment e (iv) Mitre Luxury Collection, focused in high-end public in the city of São Paulo. Both product lines are customized for each region in a variety of sizes and layouts.

Since February 2020, Mitre Realty has been listed in the Novo Mercado segment of B3 and complied with the highest standards of corporate governance. Through its partnership structure, it maintains full alignment between shareholders and executives, guaranteeing higher value-generation to all stakeholders.



Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali
Thais Alonso
Caio Perri Lima
Stefano Sé Stampacchio

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

ri@mitrerealty.com.br

MITRE

B3 LISTED NM

IMOB	ITAG
ICON	IGC
SMLL	IGCT
IBRA	IGC-NM

DISCLAIMER

We make forward-looking statements that are subject to risks and uncertainties. Such statements are based on the beliefs and assumptions of our Management and information accessed by the Company. Currently, these statements may relate to the Company's ability to manage its business and financial liquidity during and after the COVID-19 pandemic, as well as the impact of the COVID-19 pandemic on results of operations. Forward-looking statements include information about our intentions, beliefs or current expectations, as well as statements from the Company's Directors and Officers.

Reservations regarding forward-looking statements and information also include information about possible or presumed operating results, as well as statements preceded by, followed by, or including the words "believes," "may," "will," "continues," "expects," "foresees," "intends," "plans," "estimates," or similar expressions.

Forward-looking statements and information do not guarantee performance. They involve risks, uncertainties and assumptions, as they refer to future events and therefore depend on circumstances that may or may not occur. Future results and value creation for shareholders may differ significantly from those expressed or suggested by forward-looking statements. Many of the factors that determine such results and values cannot be controlled or predicted by the Company.