Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020 8

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/06/2019 9

Demonstração de Valor Adicionado 10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 11

Balanço Patrimonial Passivo 12

Demonstração do Resultado 13

Demonstração do Resultado Abrangente 14

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020 17

DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019 18

Demonstração de Valor Adicionado 19

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 20

Notas Explicativas 34

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 76

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) 78

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) 79

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 80

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 81

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	1.034.479	173.782
1.01	Ativo Circulante	786.060	17.930
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	62.582	12.022
1.01.02	Aplicações Financeiras	714.287	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.600	735
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.591	5.173
1.01.08.03	Outros	7.591	5.173
1.01.08.03.01	Adiantamentos	101	3.819
1.01.08.03.02	Outros Ativos	6.390	254
1.01.08.03.03	Caixa Restrito	1.100	1.100
1.02	Ativo Não Circulante	248.419	155.852
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	121.305	42.655
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	800
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	95.598	41.855
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	25.707	0
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	25.707	0
1.02.02	Investimentos	118.041	107.026
1.02.03	Imobilizado	8.026	5.699
1.02.04	Intangível	1.047	472

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	1.034.479	173.782
2.01	Passivo Circulante	37.253	83.286
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.421	1.970
2.01.02	Fornecedores	860	1.250
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.684	12.996
2.01.05	Outras Obrigações	20.225	62.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.015	52.911
2.01.05.02	Outros	6.210	9.656
2.01.05.02.07	Outros Debitos com Terceiros	5.193	9.589
2.01.05.02.08	Outros Passivos	1.017	67
2.01.06	Provisões	9.063	4.503
2.01.06.02	Outras Provisões	9.063	4.503
2.01.06.02.05	Provisão para Perdas de Investimentos	9.063	4.503
2.02	Passivo Não Circulante	26.469	27.215
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.668	6.929
2.02.02	Outras Obrigações	14.564	12.177
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	274	315
2.02.02.02	Outros	14.290	11.862
2.02.02.02.05	Outros Debitos com Terceiros	11.072	9.617
2.02.02.02.06	Outros Passivos	3.218	2.245
2.02.04	Provisões	8.237	8.109
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.237	8.109
2.03	Patrimônio Líquido	970.757	63.281
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	56.100
2.03.01.01	Capital Social	1.014.824	56.100
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-55.331	0
2.03.02	Reservas de Capital	4.741	4.188
2.03.02.07	Reservas de Capital	4.741	4.188
2.03.04	Reservas de Lucros	2.993	2.993
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.530	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	1.224	-4.250	16.862	22.476
3.04.01	Despesas com Vendas	-245	-449	-105	-164
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.595	-21.656	-5.794	-10.246
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	4.629	3.911
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-105	-745	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.169	18.600	18.132	28.975
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.224	-4.250	16.862	22.476
3.06	Resultado Financeiro	8.729	7.780	-975	-1.325
3.06.01	Receitas Financeiras	8.827	8.827	172	260
3.06.02	Despesas Financeiras	-98	-1.047	-1.147	-1.585
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.953	3.530	15.887	21.151
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.953	3.530	15.887	21.151
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9.953	3.530	15.887	21.151
3.99.01.01	ON	0,1114	0,03962	0,62202	0,82812
3.99.02.01	ON	0,1114	0,03962	0,62202	0,82812

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	9.953	3.530	15.887	21.151
4.03	Resultado Abrangente do Período	9.953	3.530	15.887	21.151

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-15.855	5.174
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-19.368	-1.217
6.01.01.01	Lucro/(Prejuizo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	3.530	21.151
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	843	668
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-18.600	-28.975
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	508
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	128	1.258
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	670	666
6.01.01.12	Operação swap	-6.355	0
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	-68	-264
6.01.01.14	Plano de remuneração dos administradores	553	1.424
6.01.01.15	Resultados das SCPs	0	2.145
6.01.01.16	Perda de investimentos	-490	89
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	62	113
6.01.01.18	Encargos financeiros capitalizados	250	0
6.01.01.19	custos de captção de Emprestimos	109	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.513	6.391
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	0	-14
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	0	-588
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	3.071	-145
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	-390	354
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	1.450	1.035
6.01.02.08	Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	0	8.159
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-61	-1.651
6.01.02.13	Pagamento de demandas judiciais	0	-29
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-557	-730
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-728.943	29.376
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-25.457	-600
6.02.02	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	550	550
6.02.03	Aplicação Financeira	-714.287	0
6.02.04	Integralização de capital nos investimentos	-7.642	-15.762
6.02.05	Aquisição de investimentos	-6.957	0
6.02.06	Movimentação liquida dos custos do Imobilizado e Intangivel	-3.745	-1.648
6.02.07	Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	-192	-37
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	28.787	20.578
6.02.09	Venda de participação em investimentos	0	26.295
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	795.358	-21.811
6.03.01	Amortização de empréstimos	-10.689	-3.453
6.03.02	Aumento do capital Social, líquidos dos gastos com emissão de ações	903.393	0
6.03.03	Ingressos de empréstimos	0	4.182
6.03.04	Dividendos distribuídos	0	-5.584
6.03.05	Partes relacionadas	-92.680	-16.601
6.03.06	Repasse para terceiros (SCP'S)	-7.302	0
6.03.07	Outros Débitos com terceiros (SCP'S)	2.820	287

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.03.08	Amortização de Arrendamento mercantil	-184	-642
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	50.560	12.739
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.022	2.287
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	62.582	15.026

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281
5.04	Transações de Capital com os Sócios	903.393	553	0	0	0	903.946
5.04.01	Aumentos de Capital	958.724	0	0	0	0	958.724
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-55.331	0	0	0	0	-55.331
5.04.08	Plano de remuneração dos administradores	0	553	0	0	0	553
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.530	0	3.530
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.530	0	3.530
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	2.993	3.530	0	970.757

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/06/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.733	-1.309	-5.584	0	0	-4.160
5.04.01	Aumentos de Capital	2.733	-2.733	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.584	0	0	-5.584
5.04.08	Plano de remuneração dos administradores	0	1.424	0	0	0	1.424
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.151	0	21.151
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.151	0	21.151
5.07	Saldos Finais	26.084	5.259	4.223	21.151	0	56.717

Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.854	-9.660
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.854	-9.660
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.854	-9.660
7.04	Retenções	-843	-668
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-843	-668
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.697	-10.328
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.949	37.644
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.600	28.975
7.06.02	Receitas Financeiras	8.827	260
7.06.03	Outros	-1.478	8.409
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	19.252	27.316
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	19.252	27.316
7.08.01	Pessoal	15.407	5.072
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.675	2.744
7.08.01.04	Outros	732	2.328
7.08.01.04.01	Honorários da administração	553	1.423
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	179	905
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	315	91
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	1.002
7.08.03.01	Juros	0	1.002
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.530	21.151
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.530	21.151

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	1.229.418	396.035
1.01	Ativo Circulante	1.052.443	302.091
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	115.848	33.416
1.01.02	Aplicações Financeiras	714.287	0
1.01.03	Contas a Receber	129.680	176.208
1.01.04	Estoques	77.315	78.190
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.942	1.172
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.371	13.105
1.01.08.03	Outros	13.371	13.105
1.01.08.03.01	Adiantamentos	3.264	5.444
1.01.08.03.02	Outros Ativos	9.007	2.350
1.01.08.03.04	Contas correntes de consórcios	0	4.211
1.01.08.03.05	Caixa Restrito	1.100	1.100
1.02	Ativo Não Circulante	176.975	93.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	143.388	76.767
1.02.01.04	Contas a Receber	83.968	60.256
1.02.01.05	Estoques	33.713	10.711
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	25.707	5.800
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	25.707	5.800
1.02.02	Investimentos	17.331	10.374
1.02.02.01	Participações Societárias	17.331	10.374
1.02.03	Imobilizado	15.205	6.327
1.02.04	Intangível	1.051	476

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	1.229.418	396.035
2.01	Passivo Circulante	164.295	223.219
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.147	4.223
2.01.02	Fornecedores	9.861	11.666
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.511	6.911
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.511	6.911
2.01.03.01.02	Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	5.511	6.911
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	54.220	104.674
2.01.05	Outras Obrigações	86.800	94.180
2.01.05.02	Outros	86.800	94.180
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	60.569	53.816
2.01.05.02.06	Conta Corrente de Consórcios	6.193	13.243
2.01.05.02.07	Outros Débitos com Terceiros	8.595	13.462
2.01.05.02.08	Outros Passivos	11.443	13.659
2.01.06	Provisões	1.756	1.565
2.01.06.02	Outras Provisões	1.756	1.565
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	967	897
2.01.06.02.04	Provisão para Distrato	789	668
2.02	Passivo Não Circulante	94.344	109.491
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10.202	17.293
2.02.02	Outras Obrigações	69.710	78.689
2.02.02.02	Outros	69.710	78.689
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	30.509	39.835
2.02.02.02.04	Conta Corrente de Consórcios	0	439
2.02.02.02.05	Outros Debitos com Terceiros	34.574	36.170
2.02.02.02.06	Outros Passivos	4.627	2.245
2.02.03	Tributos Diferidos	2.184	1.688
2.02.04	Provisões	12.248	11.821
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.914	8.669
2.02.04.02	Outras Provisões	3.334	3.152
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.334	3.152
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	970.779	63.325
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	56.100
2.03.01.01	Capital Social	1.014.824	56.100
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-55.331	0
2.03.02	Reservas de Capital	4.741	4.188
2.03.02.07	Reserva de Capital	4.741	4.188
2.03.04	Reservas de Lucros	2.993	2.993
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.530	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	22	44

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	65.076	113.088	82.197	129.042
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-44.340	-78.487	-55.761	-86.270
3.03	Resultado Bruto	20.736	34.601	26.436	42.772
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.351	-35.442	-8.464	-17.872
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.683	-7.659	-5.210	-7.871
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.659	-25.160	-6.360	-11.653
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	2.979	1.323
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.019	-2.657	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	10	34	127	329
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.385	-841	17.972	24.900
3.06	Resultado Financeiro	8.901	6.538	-821	-1.321
3.06.01	Receitas Financeiras	9.786	9.790	524	1.001
3.06.02	Despesas Financeiras	-885	-3.252	-1.345	-2.322
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.286	5.697	17.151	23.579
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.327	-2.155	-1.352	-2.417
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.959	3.542	15.799	21.162
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	9.959	3.542	15.799	21.162
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.953	3.530	15.887	21.151
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6	12	-88	11
3.99.01.01	ON	0,1114	0,03962	0,61779	0,82855
3.99.02.01	ON	0,1114	0,03962	0,61779	0,82855

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	9.959	3.542	15.799	21.162
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	9.959	3.542	15.799	21.162
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.953	3.530	15.887	21.151
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6	12	-88	11

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.722	-47.082
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.073	44.015
6.01.01.01	Lucro/(Prejuizo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	5.697	23.579
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.087	768
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-34	-330
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	450	978
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	-201	870
6.01.01.06	Provisão para perda de credito	99	0
6.01.01.07	Provisão para distratos	28	-253
6.01.01.08	Provisão de impostos diferidos	-1.249	2.639
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	0	508
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	212	1.283
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	1.909	6.707
6.01.01.12	Baixa do custo de captação	816	0
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	-490	0
6.01.01.14	Plano de remuneração dos administradores	553	1.424
6.01.01.15	Encargos capitalizados apropriados ao resultado	2.911	5.698
6.01.01.16	Resultado de SCP's	1.541	0
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	99	144
6.01.01.18	Operação swap	-6.355	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.351	-91.097
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	28.050	-68.723
6.01.02.02	(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-21.444	-32.667
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	0	-53
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	0	-1.455
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	-126	-2.434
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	-1.804	5.057
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	4.009	1.363
6.01.02.08	Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-2.573	19.915
6.01.02.09	Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	6.917	-8.461
6.01.02.10	Aumento (redução) em Terrenos a pagar	0	3.715
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-9.441	1.417
6.01.02.12	Pagamento de garantia	-198	-3
6.01.02.13	Pagamento de demandas judiciais	-147	-134
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-4.286	-6.217
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.308	-2.417
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-758.103	12.885
6.02.02	Aplicações em caixa restrito	-25.457	-5.600
6.02.03	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	5.550	550
6.02.04	Aplicação Financeira	-714.287	0
6.02.05	Integralização de capital nos investimentos	-7.621	-8.655
6.02.07	Aquisição de Investimento	690	0
6.02.08	Movimentação liquida dos custos do Imobilizado e Intangivel	-10.540	-1.648
6.02.10	Dividendos recebidos de investidas	498	0
6.02.11	Caixa liquido de venda de investimento	0	28.238

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.02.12	Caixa liquido na aquisição de Investimento	-6.936	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	838.813	62.674
6.03.01	Amortização de empréstimos	-84.993	-50.413
6.03.02	Aumento do capital social, liquido dos gastos com emissões de ações	903.393	0
6.03.03	Ingressos de empréstimos	29.070	101.153
6.03.04	Dividendos distribuídos	0	-5.584
6.03.05	Partes relacionadas	-135	-8.214
6.03.06	Dividendos pagos aos não controladores	-34	-550
6.03.07	Outros débitos com terceiros	2.820	24.957
6.03.09	Repasse de SCP	-10.825	2.145
6.03.10	Amortização de arrendamento mercantil	-483	-820
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	82.432	28.477
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	33.416	21.090
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	115.848	49.567

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281	44	63.325
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281	44	63.325
5.04	Transações de Capital com os Sócios	903.393	553	0	0	0	903.946	0	903.946
5.04.01	Aumentos de Capital	958.724	0	0	0	0	958.724	0	958.724
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-55.331	0	0	0	0	-55.331	0	-55.331
5.04.08	Plano de remuneração dos administradores	0	553	0	0	0	553	0	553
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.530	0	3.530	12	3.542
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.530	0	3.530	12	3.542
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-34	-34
5.06.04	Redução de Capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	-34	-34
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	2.993	3.530	0	970.757	22	970.779

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726	584	40.310
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726	584	40.310
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.733	-1.309	-5.584	0	0	-4.160	-561	-4.721
5.04.01	Aumentos de Capital	2.733	-2.733	0	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.584	0	0	-5.584	0	-5.584
5.04.08	Plano de remuneração dos administradores	0	1.424	0	0	0	1.424	0	1.424
5.04.09	Redução de capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	-561	-561
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.151	0	21.151	11	21.162
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.151	0	21.151	11	21.162
5.07	Saldos Finais	26.084	5.259	4.223	21.151	0	56.717	34	56.751

Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
7.01	Receitas	113.513	131.439
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	113.067	130.838
7.01.02	Outras Receitas	446	601
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-90.997	-97.628
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-75.828	-81.613
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.169	-16.015
7.03	Valor Adicionado Bruto	22.516	33.811
7.04	Retenções	-1.087	-768
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.087	-768
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	21.429	33.043
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.464	4.804
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	34	329
7.06.02	Receitas Financeiras	9.790	1.001
7.06.03	Outros	-5.360	3.474
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	25.893	37.847
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	25.893	37.847
7.08.01	Pessoal	16.564	5.332
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.738	3.004
7.08.01.04	Outros	826	2.328
7.08.01.04.01	Honorários da administração	553	1.423
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	273	905
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.127	5.019
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.660	6.334
7.08.03.01	Juros	2.660	6.334
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.542	21.162
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.530	21.151
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12	11

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

O segundo trimestre de 2020 foi um período inteiramente marcado pela pandemia de COVID-19, no qual as incorporadoras brasileiras tiverem que respeitar as restrições, principalmente, de fechamento dos *stands* de vendas e superar desafios sem precedentes. Na Mitre, optamos por aproveitar esse período para ganhar ainda mais eficiência operacional, melhorar nossos produtos e processos e planejar nossos próximos passos.

Nesse trimestre, registramos lucro líquido de R$10 milhões, revertendo o prejuízo de R$6,4 milhões no 1T20. O resultado líquido foi, logicamente, impactado pela ausência de lançamentos, mas, por outro lado, as contínuas melhoras de eficiência operacional, evidenciada pelo aumento de margem bruta de incorporação, melhora da VSO, racionalização de despesas comerciais e boa alocação de capital impactaram positivamente o resultado da Companhia que, mesmo em cenário bastante desafiador e sem lançamentos, conseguiu ser lucrativa no primeiro semestre de 2020.

Dessa forma, seguimos vendendo nosso estoque a bons preços, aumentamos nossas margens e reforçamos nossa estrutura para o retorno dos lançamentos. Como nosso planejamento pré-pandemia já não previa lançamentos no primeiro trimestre do ano, focamos na venda dos estoques existentes, o que foi bem sucedido graças à assertividade e liquidez dos nossos produtos, além da eficiência de nossa equipe de vendas, em linha com a estratégia de manter um alto giro do ativo. Ao mesmo tempo, iniciamos o trimestre com alta disponibilidade de caixa e com todas as obras antecipadas em relação ao cronograma inicial. Com isso, pudemos manter os preços dos nossos imóveis em níveis bastante satisfatórios, levando nossa margem bruta de incorporação para 34,6%, 1,7 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior e 1,3 p.p. superior em relação ao primeiro trimestre de 2020.

Mesmo em um trimestre sem lançamentos, apresentamos VSO de 29,8%, superior ao 1T20 (21,6%), e, quando analisamos os últimos doze meses (VSO UDM), o índice atingiu 81,0%, superando o 2T19 (79,9%) e o 1T20 (79,3%). Esse desempenho, alinhado ao aumento de margens, comprovam a assertividade da nossa estratégia de negócios de entregar o melhor produto de cada bairro onde atuamos na cidade de São Paulo e consolida a eficiência da Mitre Vendas, cujo desempenho tem sido consistente, bem como da Plataforma Digital de Vendas Mitre, que possibilitou ótimo desempenho de vendas mesmo em um período de *stands* fechados.

Esse desempenho também confirma a eficiência da Plataforma de Vendas Digital Mitre, que já havíamos implantado desde o final do ano passado. Através dessa plataforma, conseguimos fazer todo o processo de venda de nossos imóveis de modo 100% digital, incluindo desde o recebimento e trabalho feito com cada *lead*, o *tour* virtual nas áreas comuns e nos apartamentos decorados com atendimento *online* e em tempo real dos corretores, até a assinatura de contratos de forma totalmente digital. A experiência é bastante rica e permite que o comprador navegue pelas áreas comuns e apartamentos, bem como veja todas as opções de plantas e revestimentos, e até mesmo a vista real do seu apartamento quando o prédio for entregue e a vistoria de sua unidade na conclusão do empreendimento.

A pandemia nos trouxe grandes desafios, o que nos forçou a melhorar ainda mais nossos processos, ser mais eficientes e melhorar a experiência dos clientes. Visto isso, fizemos entre os meses de junho e julho a primeira vistoria 100% digital na entrega do projeto MaxMitre, também de forma antecipada e muito bem sucedida. Além disso, durante o segundo trimestre, fomos uma das primeiras empresas a realizar registros de escritura online. Temos certeza que esse ganho de eficiência será perene e a Mitre, assim como ocorreu nas duas últimas crises, sairá muito mais eficiente desta crise atual de mercado em razão da pandemia.

Nossa sólida posição de liquidez, com R$857 milhões em caixa, combinada a um baixíssimo endividamento, nos garantem conforto e segurança para prosseguirmos firmes com nosso plano de negócios, sempre atentos às boas oportunidades de uso de caixa e visando entregar resultados ainda melhores no futuro. O resultado bruto a apropriar era de R$106 milhões no 2T20, em linha com o 1T20, e o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido, que já era bastante baixo e saudável ao final do 1T20, atingiu 0,8% no 2T20, redução de 0,8 p.p. quando comparado ao 1T20 (1,6%).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

O nosso banco de terrenos, um dos maiores da cidade de São Paulo, cresceu 9%, atingindo R$4,6 bilhões, comparado a R$4,3 bilhões no 1T20, demonstrando que estamos focados em fazer bons negócios, aproveitar oportunidades estratégicas, manter rígida disciplina de alocação de capital e sempre buscar alternativas para maximizar a rentabilidade para os nossos acionistas.

Salientamos também que, em linha com nosso compromisso de gerar o máximo de valor possível aos acionistas, aprovamos, no dia 22 de junho de 2020, a nossa Política de Dividendos, na qual demonstramos nosso objetivo de distribuir aos acionistas, anualmente, no mínimo 50% do lucro líquido anual da Companhia.

Além do foco obstinado que temos pela busca contínua de melhor eficiência operacional e na geração de valor aos nossos acionistas, entendemos que temos a responsabilidade de gerar impacto positivo no mundo e pautamos nossas decisões empresariais sempre de forma a exercer papel transformacional e positivo junto à sociedade e ao meio ambiente. Levamos, portanto, muito a sério esse tema em nosso dia a dia, fazendo o possível para encantar nossos clientes, colaboradores, parceiros, acionistas e sociedade em geral. Temos orgulho de ver a Mitre se tornando a cada dia uma empresa ainda melhor, mais responsável, inclusiva e muito transparente. Nossas iniciativas nessa direção, que já vêm sendo implementadas há alguns anos, continuam sendo aprimoradas e monitoradas sempre, inclusive com a recente criação de um comitê interno de ESG *(Environmental, Social and Governance)*, visando melhorar ainda mais esses fatores na nossa atuação.

Para exemplificar nossa responsabilidade social, oferecemos auxílio para mais de 250 corretores e doamos mais de 1.000 cestas básicas para os funcionários de nossas obras, a fim de ajudá-los nesse período difícil pelo qual ainda passamos. Além disso, através da campanha Arraiá Solidário nos nossos empreendimentos já entregues, arrecadamos mais de 1.500 agasalhos e pouco mais de meia tonelada de mantimentos para doação, e com a campanha Fashion Masks doamos mais de 10.000 máscaras, 4.000 potes de álcool em gel e 1.000 cestas básicas para duas ONGs, somando R$1 milhão para o auxílio ao combate ao Coronavírus no Brasil. Também adotamos, nos arredores de alguns de nossos empreendimentos, praças públicas para conservação e plantio de árvores e plantas a fim de melhorar a qualidade de vida dos moradores nas regiões em que atuamos, impactando positivamente suas experiências de vida. No âmbito corporativo, é possível comprovar nossa cultura de igualdade de oportunidades com a representatividade das mulheres em 41% dos cargos de liderança da Mitre, 44% do total de colaboradores, e de 42% dos executivos sócios, dentro do nosso modelo de *Partnership*, números impressionantes e diferenciados em um mercado conservador e predominantemente masculino como o mercado imobiliário. O programa de *compliance* da Companhia está cada vez mais consolidado e nesse trimestre focamos na criação de planos de ação para aperfeiçoamento dos processos de d*ue diligence* (*know your supplier*), *e-learning* (treinamentos online interativos) e dos canais de comunicação da Companhia (ouvidoria, denúncias, sugestões e reclamações), além da criação de indicadores de desempenho da área para acompanhamento do programa. Pelo aspecto ambiental, reiteramos que somos conscientes dos impactos relacionados ao nosso negócio e priorizamos a identificação, avaliação e o gerenciamento dos potenciais riscos das nossas atividades, agindo para sua minimização e controle. Além disso, continuamos incentivando nossos clientes a adotarem estilos de vidas mais sustentáveis, entregando produtos que tenham a sustentabilidade como uma das características mais importantes.

Durante a pandemia, vivenciamos um período sem precedentes e que acreditamos que trará mudanças no modo como as pessoas escolherão e se relacionarão com a sua moradia. Por isso, temos feito pesquisas e analisado o que nossos clientes desejam para suas moradias e procuramos incorporá-las aos nossos produtos. Assim como inovamos ao introduzirmos *co-working* nas áreas comuns há 3 anos e, hoje, todos os nossos lançamentos e empreendimentos em execução já contam com esse espaço, também estamos adaptando nossas plantas para configurações que acomodem as demandas de *home office*, área de *delivery*, segregação de fluxos de moradores, visitantes, outras pessoas e mercadorias, dentre outras. A tendência de unidades mais compactas e bem planejadas é global, mas a relação de todos com suas casas mudou nessa pandemia, e estamos muito atentos a essa nova realidade e com foco absoluto no aperfeiçoamento da experiência de vida que proporcionamos aos nossos clientes.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Ficamos felizes em anunciar também que, no mês de julho, realizamos nossa primeira entrega do ano – MaxMitre, na Vila Prudente, com 99,4% de aceitação na 1ª vistoria até o momento, um recorde absoluto para nós e com certeza um dos maiores indicadores da história da indústria, se não o maior, comprovando a excelente qualidade dos nossos produtos. Também em julho realizamos nosso primeiro lançamento do ano – Raízes Freguesia do Ó, com o excelente resultado de 36% de vendas no final de semana de lançamento. A Mitre segue se aperfeiçoando cada vez mais e está preparada para alta geração de valor aos nossos acionistas, clientes e *stakeholders*.

Por fim, entre todas as mudanças pelas quais estamos passando, a queda na taxa de juros é uma das que mais impacta o mercado imobiliário em termos de demanda e preços. A queda histórica dos juros no mundo e, em especial, no Brasil, amplia significativamente o nosso mercado potencial, já que a renda necessária para que um cliente tenha acesso a imóveis de melhor qualidade é cada vez menor, fenômeno conhecido como aumento do *affordibility* que, aliado à recuperação econômica do Brasil pós pandemia e a atual dinâmica favorável de oferta e demanda de apartamentos de 2 e 3 dormitórios na cidade de São Paulo, que perfazem 80% do VGV da Mitre, deverá provocar um significativo aumento de preços no mercado imobiliário. E, com o grande e excelente *landbank* que temos já adquirido, majoritariamente a preços favoráveis nos últimos anos, aliado à liquidez e eficiência operacional da Companhia, acreditamos estar muito bem preparados para aproveitar a recuperação do mercado imobiliário e o cenário favorável de baixa taxa de juros.

Fabricio Mitre
Diretor Presidente

Desempenho Operacional

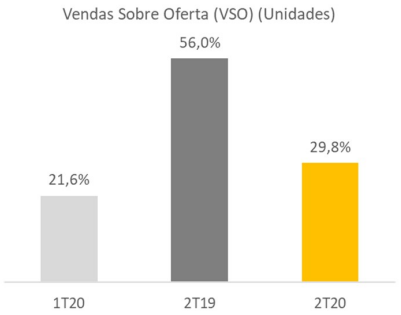
| Lançamentos

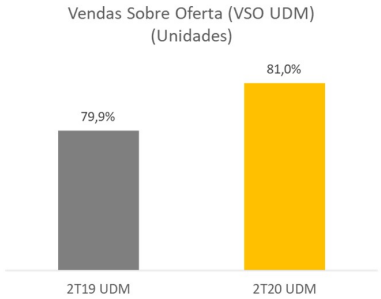
A Companhia não realizou lançamentos durante o 2T20, visto que os *stands* de vendas tiveram que permanecer fechados por grande parte do trimestre, como consequência das restrições governamentais impostas, relacionadas a pandemia. No mesmo período do ano passado, a Mitre lançou o Haus Mitre Brooklin, com 255 unidades residenciais, totalizando R$172,3 milhões em VGV. No final de junho, após a retomada e reabertura parcial dos *stands*, a Companhia abriu 3 novos *stands* de vendas de futuros lançamentos e pretende realizá-los ainda durante o 3T20, se possível, sendo que um deles, o Raízes Freguesia do Ó, já foi efetivamente lançado em 25 de julho de 2020 e apresentou 36% de vendas no primeiro final de semana de lançamento. A Mitre espera lançar os demais produtos desde que as restrições relacionadas ao COVID-19 continuem regredindo e a retomada da atividade econômica e imobiliária da cidade de São Paulo se mostre consistente.

| Vendas sobre Oferta (VSO)

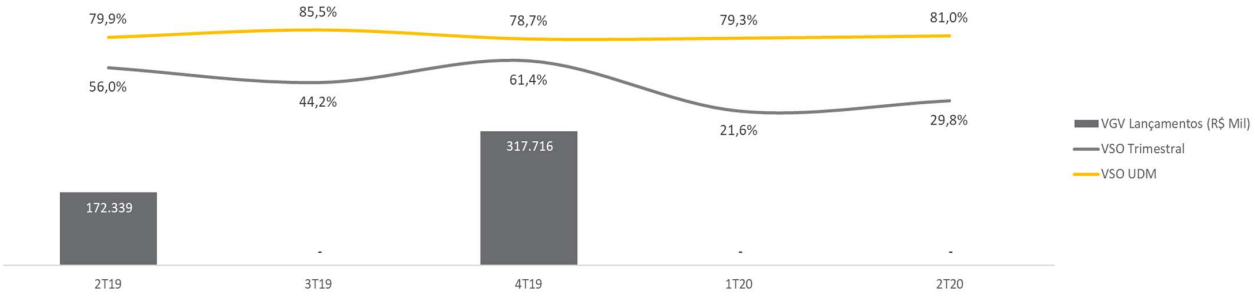
O Índice de Vendas sobre Oferta no 2T20 foi de 29,8%, desempenho superior aos 21,6% no 1T20 ainda que com *stands* de vendas fechados em grande parte do trimestre. Mesmo em um trimestre marcado pela pandemia do COVID-19 e ausência de lançamentos, a Companhia registrou também aumento na VSO UDM (Vendas sobre Oferta nos Últimos Doze Meses) de 81,0%, comparado a 79,9% no mesmo período encerrado em 30 de junho de 2019 e a 79,3% no primeiro trimestre de 2020, o que mais uma vez demonstra a grande aceitação dos produtos da Companhia pelos clientes e excepcional velocidade de vendas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



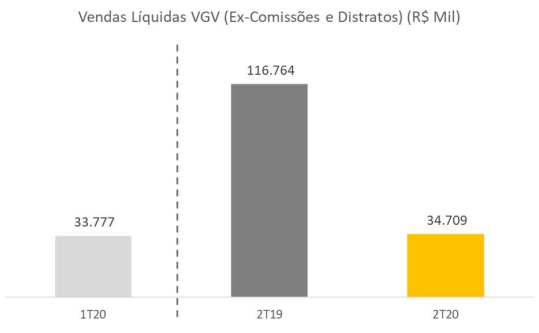


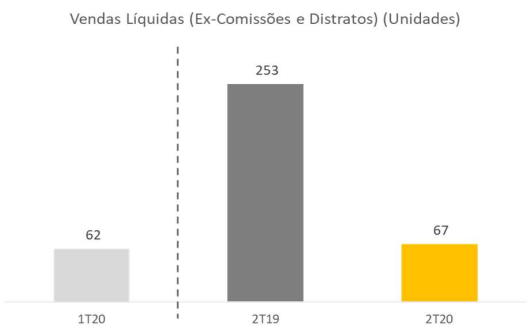
No gráfico abaixo, é possível observar que a VSO nos últimos 12 meses não foi impactada pela ausência de lançamentos durante o 2T20, o que reforça a competência na execução e alta velocidade de vendas da Companhia, mesmo em um trimestre sem lançamentos, com baixo nível de estoque disponível para venda e marcado pelo fechamento do *stands* em grande parte do trimestre.



I Vendas Líquidas

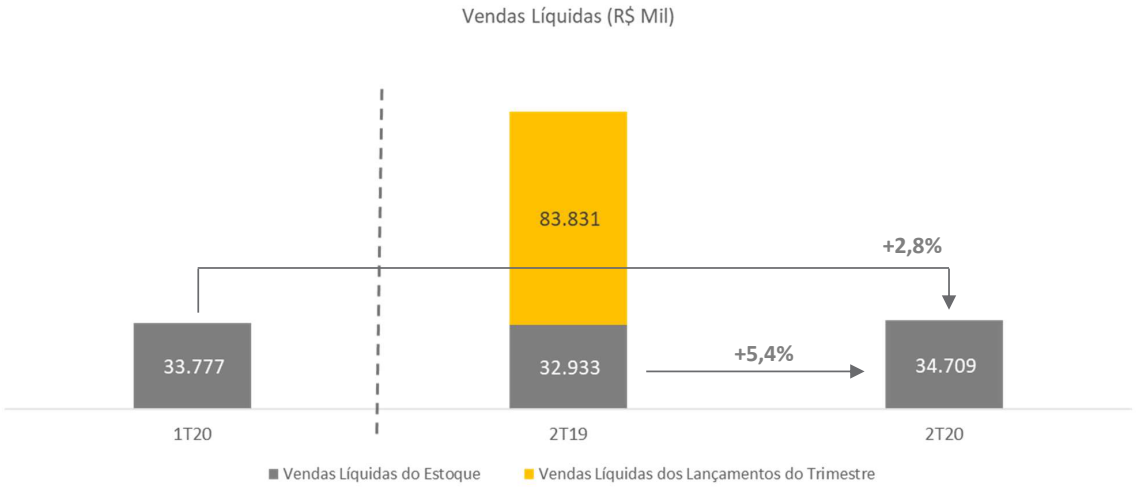
No 2T20, excluindo comissões e distratos, a Companhia obteve venda líquida de R$34,7 milhões em VGV, superando em 2,8% os R$33,8 milhões no 1T20.





Caso consideradas as vendas líquidas apenas dos estoques existentes, excluindo os lançamentos dos trimestres, o 2T20 superou em 2,8% e 5,4% o 1T20 e o 2T19, respectivamente.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



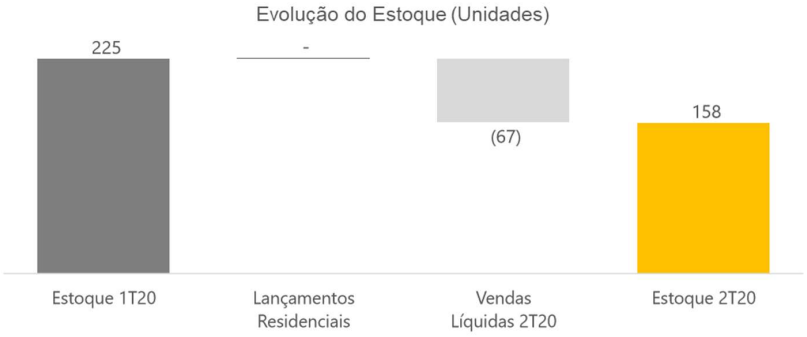
Outra evidência da eficiência operacional da Companhia é a sua força de vendas, que, através da Mitre Vendas, tem se mostrado um valioso instrumento estratégico, sendo bastante resiliente, eficiente e fundamental para a elevada VSO da Mitre, respondendo no 2T20 por 91,5% das vendas do período, em comparação com 78,0% no 1T20. Os 8,5% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Entregas

De acordo com o cronograma da Companhia, não havia entregas previstas para o 2T20. Já, no mesmo período de 2019, a Mitre entregou o empreendimento Livepark Santo André, com 200 unidades e R$78,2 milhões em VGV.

I Estoques

A Companhia concluiu o 2T20 com 158 unidades em estoque, totalizando R$86,3 milhões em VGV, em comparação com 199 unidades e R$131,9 milhões em VGV no mesmo período de 2019, e 225 unidades e R$119,7 milhões em VGV no 1T20. Do estoque no final do 2T20, apenas 10 unidades são de estoque pronto, totalizando R$5,5 milhões em VGV. É importante reforçar que a venda no período representou 29,8% do estoque disponível, o que permitiu à Companhia atingir um patamar bastante significativo de 93,7% de vendas médias em todos os produtos, considerando os produtos em desenvolvimento e os entregues que ainda possuem unidades em estoque, evidenciando a capacidade da Companhia de manter alto giro do ativo.



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	21	90,0%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	34	77,2%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	73	73,3%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%
Raízes Guilhermina-Esperança	Em Obras	Raízes	mar/19	316	6	98,1%
Haus Mitre Butantã	Em Obras	Haus	set/18	256	1	99,6%
Haus Mitre	Em Obras	Haus	mai/18	169	1	99,4%
MaxMitre	Em Obras	Raízes	set/17	190	10	94,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	7	97,5%
Livepark Santo André	Entregue	Raízes	mai/16	200	1	99,5%
Residencial Único Santana[1]	Entregue	Raízes	set/12	40	1	97,5%
Orbit São Caetano[1]	Entregue	Raízes	nov/11	146	1	99,3%
Total				**2.486**	**158**	**93,7%**

[1] Execução de garantia de alienação fiduciária

I Banco de Terrenos

Atualmente, o banco conta com terrenos distribuídos nas regiões de São Paulo conforme a tabela abaixo:

VGV Potencial (R$ Mil)	2T20	%
Norte	228.988	4,9%
Sul	2.637.944	56,8%
Leste	1.010.297	21,7%
Oeste	647.888	13,9%
Centro	120.768	2,6%
Total	**4.645.886**	**100,0%**

Em comparação com o 1T20, houve crescimento de 8,6% no banco de terrenos da Companhia, em função de adições em todas as regiões, com exceção da região do Centro de São Paulo.

Desempenho Financeiro

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R$ Mil	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Receita Operacional Líquida	**65.076**	**82.197**	**-20,8%**	**48.012**	**35,5%**
Custo dos Imóveis Vendidos	(44.340)	(55.761)	-20,5%	(34.147)	29,9%
Lucro Bruto	**20.736**	**26.436**	**-21,6%**	**13.865**	**49,6%**
Despesas Administrativas	(14.659)	(6.360)	130,5%	(10.501)	39,6%
Despesas Comerciais	(2.683)	(5.210)	-48,5%	(4.976)	-46,1%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.019)	2.979	N/A	(1.638)	-37,9%
Equivalência Patrimonial	10	127	-92,1%	24	-58,3%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	**2.385**	**17.972**	**-86,7%**	**(3.226)**	**N/A**
Despesas Financeiras	(885)	(1.345)	-34,2%	(2.367)	-62,6%
Receitas Financeiras	9.786	524	1767,6%	4	N/A
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	**11.286**	**17.151**	**-34,2%**	**(5.589)**	**N/A**
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(1.327)	(1.352)	-1,8%	(828)	60,3%
Lucro Líquido	**9.959**	**15.799**	**-37,0%**	**(6.417)**	**N/A**

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida no 2T20 totalizou R$65,1 milhões, crescimento de 35,5% quando comparada aos R$48,0 milhões registrados no 1T20, em função do bom desempenho de vendas de estoque existente por meio da plataforma digital, mesmo em um cenário de pandemia. Em comparação ao 2T19, houve retração de 20,8% na receita operacional líquida, em função basicamente da ausência de lançamentos no último trimestre.

Vale destacar que, no âmbito das receitas de prestação de serviço de administração de construção, a norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção do empreendimento 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 negativamente pela contabilização integral de tal receita. Dessa forma, para neutralizar esse efeito e ter uma base de comparação correta em relação aos pares, a Margem Bruta de Incorporação é calculada através da divisão do lucro bruto pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contratos de construção de obra, exceto a parcela correspondente ao *fee* de administração.

Da receita operacional líquida total apurada ao final do 2T20, R$5,2 milhões são provenientes desses contratos de construção. A seguir está demonstrada a receita operacional líquida e a margem bruta, ambas líquidas do efeito contábil da norma IFRS-15 (CPC 47).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

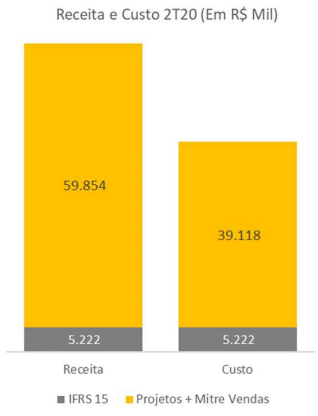
Em R$ Mil, Exceto %	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Receita Operacional Líquida	65.076	82.197	-20,8%	48.012	35,5%
Receita Operacional Líquida de Incorporação[1]	59.854	80.256	-25,4%	41.605	43,9%
Lucro Bruto	**20.736**	**26.436**	**-21,6%**	**13.865**	**49,6%**
Margem Bruta	31,9%	32,2%	-0,3 p.p.	28,9%	3,0 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação[1]	**20.736**	**26.436**	**-21,6%**	**13.865**	**49,6%**
Margem Bruta de Incorporação[1]	34,6%	32,9%	1,7 p.p.	33,3%	1,3 p.p.
(+) Encargos Financeiros	2.025	2.481	-18,4%	886	128,6%
Lucro Bruto Ajustado[2]	**22.761**	**28.917**	**-21,3%**	**14.751**	**54,3%**
Margem Bruta Ajustada[2]	35,0%	35,2%	-0,2 p.p.	30,7%	4,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação[12]	**22.761**	**28.917**	**-21,3%**	**14.751**	**54,3%**
Margem Bruta Ajustada de Incorporação[12]	38,0%	36,0%	2,0 p.p.	35,5%	2,6 p.p.

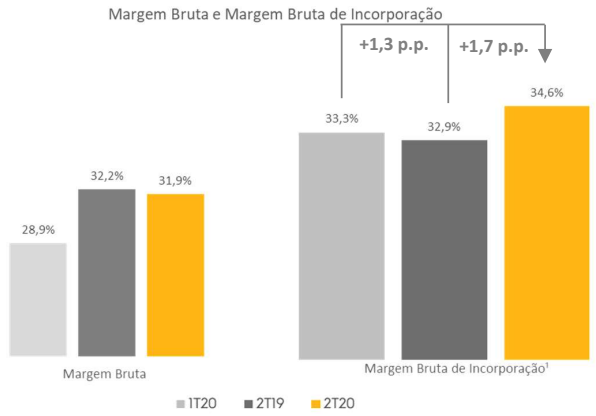
[1]A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do *fee* de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja,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

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

No 2T20, o lucro bruto foi de R$20,7 milhões, comparado a R$13,9 milhões no 1T20, crescimento de 49,6%, com margem bruta de 31,9% versus 28,9% no 1T20, ganho de 3,0 pontos percentuais (p.p.), em função essencialmente do aumento de preços de vendas dos produtos existentes e da comercialização de produtos com maior margem durante o período. Na comparação com o 2T19, o lucro bruto nominal apresentou queda de 21,6%, em linha com a queda de receita líquida.

É importante destacar que a margem bruta reportada inclui a receita e o custo da empresa MJF Construções, utilizada especificamente para construção dos dois empreendimentos adquiridos pelo FIP Share Student Living, os quais foram lançados e imediatamente vendidos para o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living – Multiestratégia. O reconhecimento contábil da receita e custo associado à MJF Construções faz com que a margem bruta consolidada apresente uma redução em relação ao 2T19. Excluindo esse efeito, que deixará de acontecer quando da entrega desses empreendimentos, a margem bruta da Mitre referente ao 2T20 foi de 34,6%, 1,3 e 1,7 p.p. superior ao 1T20 e ao 2T19, respectivamente, conforme demostrado nos gráficos abaixo.





O lucro bruto ajustado, excluindo os custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R$22,8 milhões, frente a R$14,8 milhões no 1T20 e R$28,9 milhões no 2T19. Excluindo-se o efeito da receita de construção conforme estabelecido no IFRS 15, a margem bruta ajustada foi de 38,0% no 2T20, o que demonstra a excelente qualidade dos projetos Mitre e a capacidade operacional da Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

I Despesas Comerciais

Em R$ Mil	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Despesas Comerciais	(2.683)	(5.210)	-48,5%	(4.976)	-46,1%

As despesas comerciais totalizaram R$2,7 milhões no 2T20, comparadas a R$5,2 milhões no mesmo período do ano anterior e R$5,0 milhões no 1T20. A queda de 48,5% nas despesas comerciais em comparação com o 2T19 reflete principalmente a ausência de lançamentos e fechamento dos *stands* de vendas durante o trimestre. Vale lembrar que as despesas comerciais referentes a projetos que serão lançados futuramente têm sua contabilização no trimestre em que a despesa foi incorrida, portanto parte dessas despesas foram incorridas ainda no primeiro trimestre de 2020.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R$ Mil	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Despesas Administrativas	(14.659)	(6.360)	130,5%	(10.501)	39,6%

No trimestre, as despesas gerais e administrativas somaram R$14,7 milhões, comparadas a R$10,5 milhões no 1T20 e R$6,4 milhões no 2T19. As despesas estão em linha com o planejamento estratégico da Companhia, que possui um bom dimensionamento da equipe para o seu desenvolvimento sustentável. No 2T20, a Mitre também realizou investimentos em sistemas, controles e governança para fazer frente à execução do plano de negócios pós-IPO; além de despesas relacionadas à pandemia de Covid-19, que demandou ajustes administrativos, especialmente para que 100% da equipe administrativa pudesse atuar em regime de *home office*. A Mitre confia muito na sua equipe e acredita ter o melhor time do mercado, com os incentivos corretos e bastante motivados para viabilizar o crescimento sustentável da empresa.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R$ Mil, Exceto %	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	**9.959**	**15.799**	**-37,0%**	**(6.417)**	**N/A**
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	1.327	1.352	-1,8%	828	60,3%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(8.901)	821	-1184,2%	2.363	-476,7%
(+) Depreciação e Amortização	608	368	65,2%	479	26,9%
EBITDA[1]	**2.993**	**18.340**	**-83,7%**	**(2.747)**	**N/A**
Margem EBITDA[1]	4,6%	22,3%	-17,7 p.p.	-5,7%	10,3 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	2.025	2.481	-18,4%	886	128,6%
EBITDA Ajustado[2]	**5.018**	**20.821**	**-75,9%**	**(1.861)**	**N/A**
Margem EBITDA Ajustada[2]	7,7%	25,3%	-17,6 p.p.	-3,9%	11,6 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.

A Companhia registrou EBITDA de R$3,0 milhões no 2T20, em comparação a R$2,7 milhões negativos no 1T20 e R$18,3 milhões no mesmo período do ano anterior, com margem EBITDA de 4,6%. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R$5,0 milhões, com margem de 7,7%. Na comparação com o 1T20, o crescimento é consequência da melhora no lucro bruto, e na comparação ano a ano, a queda é consequência do impacto na receita líquida pela ausência de lançamentos e maiores despesas gerais e administrativas, conforme justificado nos itens anteriores.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R$ Mil	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Despesas Financeiras	(885)	(1.345)	-34,2%	(2.367)	-62,6%
Receitas Financeiras	9.786	524	1767,6%	4	N/A
Resultado Financeiro Líquido	**8.901**	**(821)**	**N/A**	**(2.363)**	**N/A**

No 2T20, o resultado financeiro líquido foi positivo em R$8,9 milhões versus negativo em R$0,8 milhão no 2T19 e negativo em R$2,4 milhões no 1T20. A variação negativa nas despesas financeiras de 34,2% ano contra ano e 62,6% trimestre contra trimestre é consequência de menor nível de endividamento, com empreendimentos sendo entregues e seus financiamentos sendo quitados. Já a variação positiva expressiva nas receitas financeiras, além do elevado saldo de caixa aplicado, é consequência de resultado da operação de *Total Return Equity Swap (TRS)*, anunciada em 13 de maio de 2020, que tem por objetivo capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir, dados seus resultados atuais e potencial de crescimento nos próximos períodos. O resultado do *TRS* também corrobora a excelência operacional da Companhia em tudo o que é feito.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

I Lucro Líquido

Em R$ Mil, Exceto %	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Lucro Líquido	**9.959**	**15.799**	**-37,0%**	**(6.417)**	**N/A**
Margem Líquida	15,3%	19,2%	-3,9 p.p.	-13,4%	28,7 p.p.

Durante o 2T20, a Companhia reverteu o prejuízo de R$6,4 milhões apresentado no 1T20 para um lucro líquido de R$10,0 milhões, consequência do crescimento do lucro bruto e do resultado financeiro líquido. Na comparação anual, o lucro líquido apresentou queda de 37,0% em função dos fatores já mencionados anteriormente como queda do lucro bruto e crescimento das despesas gerais e administrativas.

I *Return on Average Equity* (ROAE)

No 2T20, o ROAE da Mitre foi positivamente impactado pela variação do lucro líquido, atingindo 1,0% versus 1,3% negativo no 1T20, considerando somente o lucro líquido do trimestre. Esse valor sofre distorção e é negativamente impactado pelo recente aumento no Patrimônio Líquido, com a entrada dos recursos do IPO. Considerando o lucro líquido dos últimos 12 meses o ROAE atingiu 1,5%, versus 3,9% no último trimestre, já que nesta comparação os trimestres de 2019 contribuem com maior volume de lançamentos, conforme tabela abaixo:

Em R$ Mil e %	2T20	1T20	Var. %
Patrimônio Líquido	970.779	960.820	1,0%
Lucro Líquido Trimestral	9.959	(6.417)	N/A
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)[1]	**1,0%**	**-1,3%**	**2,3 p.p.**
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	14.376	20.216	-28,9%
Return On Average Equity UDM (ROAE)[1]	**1,5%**	**3,9%**	**-2,5 p.p.**

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

I Resultados a Apropriar

Ao final do 2T20, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R$288,4 milhões, comparadas a R$310,1 milhões no 1T20, enquanto o custo orçado a apropriar era de R$182,3 milhões, comparado a R$204,0 milhões no 1T20, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 36,8%, excluindo os custos financeiros, versus 34,2% ao final do 1T20. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros era de R$106,1 milhões no 2T20, em linha com o 1T20.

A margem REF (margem a apropriar) destacada acima, atrelada a uma Margem Bruta de Incorporação realizada de 34,6%, demonstra a excelente qualidade dos projetos Mitre e a capacidade operacional da Companhia. Além disso, a venda média de 94% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

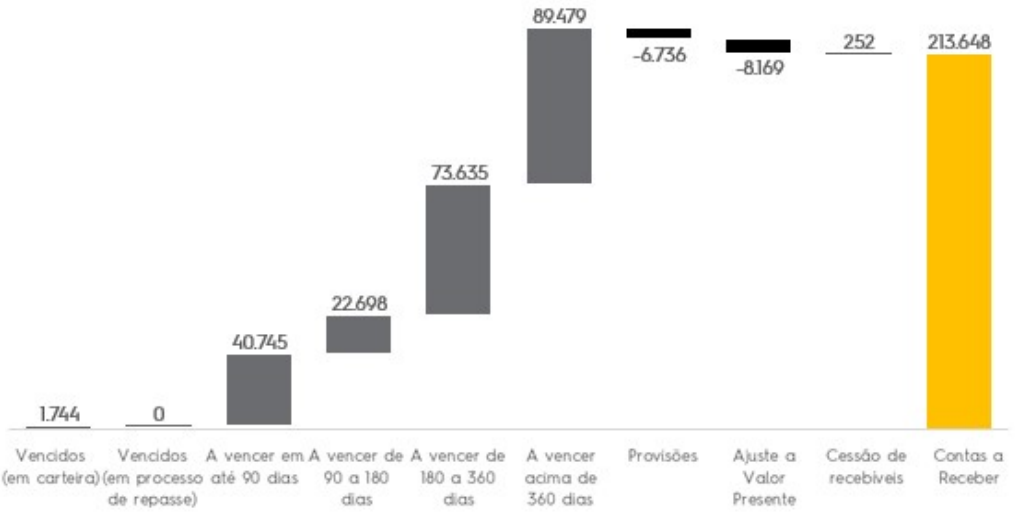
É importante ressaltar também que receitas a serem apropriadas no resultado, decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 2T20 era de R$213,6 milhões, comparado a R$207,4 milhões no 1T20, devido essencialmente ao bom desempenho de vendas dos estoques existentes. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R$ mil)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



I Caixa e Endividamento

Em R$ Mil	2T20	1T20	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	54.220	62.543	-13,3%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	10.202	18.330	-44,3%
Dívida Bruta	**64.422**	**80.873**	**-20,3%**
(-) Caixa e Equivalentes	115.848	67.839	70,8%
(-) Aplicações Financeiras	714.287	832.972	-14,2%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	26.807	6.775	295,7%
Dívida Líquida[1]	**(792.520)**	**(826.713)**	**-4,1%**

Em R$ Mil	2T20	1T20	Var. %
Dívida Bruta	**64.422**	**80.873**	**-20,3%**
(-) Financiamento à Produção	57.070	65.116	-12,4%
Dívida Corporativa	7.352	15.757	-53,3%
Patrimônio Líquido	**970.779**	**960.820**	**1,0%**
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido[2]	**0,8%**	**1,6%**	**-0,8 p.p.**

[1] A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes e caixa restrito (circulante e não circulante).
[2] O índice de endividamento é calculado dividindo a dívida corporativa pelo patrimônio líquido do período.

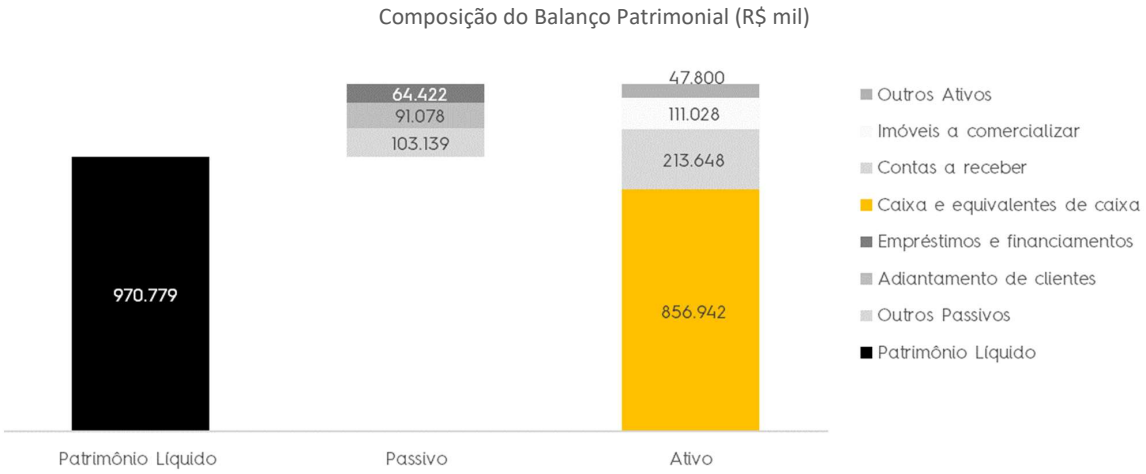
A dívida bruta da Mitre ao final do 2T20 alcançou R$64,4 milhões, comparada a R$80,9 milhões no 1T20. A redução apresentada se deve principalmente à amortização de financiamentos dos empreendimentos Les Champs Osasco, Raízes Vila Matilde e MaxMitre. Do total do endividamento bruto, R$57,1 milhões referem-se a financiamento à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis e estoques dos próprios empreendimentos em 300% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o 2T20 com um saldo em caixa e aplicações financeiras de R$856,9 milhões, comparado a R$907,6 milhões no 1T20. A queda se refere principalmente à utilização dos recursos para compra de terrenos e andamento normal das obras.

A posição de caixa líquido da Mitre totalizou R$792,5 milhões, representando 82% do seu patrimônio líquido (*book value*), o que reforça a excelente posição de caixa da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento. Assumindo apenas a dívida corporativa, dado que os financiamentos SFH são cobertos pelos recebíveis dos clientes e pagos apenas quando do recebimento de tais clientes, o caixa líquido corporativo é de R$849,3 milhões, ou seja, 87,5% do Patrimônio Líquido da Companhia (*book value*). Esses fatores, combinados, refletem a solidez da Mitre para enfrentar cenários de crise e conjuntura

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

adversa e a coloca em posição bastante privilegiada para aproveitar boas oportunidades de negócios para geração de valor aos seus acionistas.



No 2T20, o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido foi de 0,8%, comparado a 1,6% no 1T20, redução de 0,8 p.p., devido essencialmente à redução apresentada na dívida bruta, já comentada acima, bem como ao aumento do patrimônio líquido, em função da variação na reserva de lucros.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

I Total Return Swap (TRS)

Em 13 de maio, a Companhia anunciou ao mercado a contratação de operação de *Total Return Swap* (*TRS*), tendo por referência ações de emissão da própria Companhia, onde o objetivo da contratação destes contratos de *swap* é capturar o potencial de valorização das ações da Companhia diante de sua recente depreciação. Essa operação é importante indicador da confiança da Mitre em seu modelo de negócios e suas perspectivas futuras, que, de acordo com o entendimento da empresa, ainda não estão propriamente refletidos no preço das suas ações.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

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

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

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

A Mitre Realty tem suas ações negociadas na "B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão", com o código de MTRE3.

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1. **Contexto operacional**--Continuação

Em relação a pandemia do COVID-19, a administração da Mitre entende que, apesar da crise pela qual a economia está passando no momento, os fundamentos de médio e longo prazo do seu negócio permanecem inalterados, com uma dinâmica de mercado positiva em São Paulo, tendo em vista o baixo patamar de estoque na cidade, que tende a não aumentar significativamente no curto prazo. Por outro lado, o mercado prevê um patamar ainda mais baixo das taxas de juros no Brasil e no mundo, e por um período mais longo, o que pode aumentar a demanda potencial por imóveis, intensificando o fator affordability que vem ocorrendo no mercado brasileiro, e resultando em um vetor importante para a retomada do mercado. Acreditamos que o preço médio de equilíbrio dos imóveis será superior ao estimado antes da crise, por conta da redução das taxas de juros. Adicionalmente, dada a sua robusta liquidez financeira, reforçada pela posição de caixa proveniente do recente IPO, a Companhia segue ativamente monitorando oportunidades de negócio, com a costumeira reponsabilidade e disciplina na alocação de capital, e acredita estar bem posicionada para aproveitar boas oportunidades de investimento e agregar significativo valor a todos os seus acionistas neste ciclo.

Todas as obras da Companhia seguem sem interrupção, conforme acordo entre diversas entidades do setor como, Abrainc, Sinduscon, Sintracon, Secovi e outras, além da Prefeitura Municipal de São Paulo e Governo Estadual de São Paulo. A Companhia adotou rígidos critérios de controle sanitário nas suas obras, incluindo o afastamento de todos os trabalhadores com mais de 60 anos, rotina de monitoramento da temperatura dos trabalhadores dos canteiros de obras de 2 a 3 vezes ao dia, bem como a intensificação do uso de EPIs específicos como máscaras, óculos, além de uso abundante de álcool gel e desinfetantes para higienização, alternância de turnos para uso do vestiário, refeições e descanso dos trabalhadores, a fim de evitar alta concentração de pessoas dentro do mesmo ambiente e rígidos protocolos de afastamento e monitoramento de casos suspeitos e confirmados, com assistência e acompanhamento direto da Companhia. Adicionalmente, não têm sido verificados atrasos na entrega de materiais para as obras em andamento, e a Companhia continua reforçando as parcerias com fornecedores importantes e aproveitando a conjuntura atual para concluir negociações para aquisição de materiais e mão de obra, em condições comerciais mais favoráveis. Felizmente, todas as obras da Companhia estão adiantadas em relação aos prazos contratuais firmados com os clientes, o que reduz o risco de eventuais atrasos em relação a entrega.

Do ponto de vista dos novos empreendimentos, a Companhia segue monitorando de perto os efeitos econômicos da pandemia e das restrições em relação aos eventos do COVID-19 e a manutenção ou ajuste no cronograma de lançamentos dependerá da duração da quarentena e dos efeitos econômicos da recente crise. A aprovação de projetos pela Prefeitura Municipal de São Paulo continua sendo realizada em ritmo mais lento, mas satisfatório. Em julho, a Companhia já retomou os lançamentos de novos projetos, lançando o projeto Raízes Freguesia do Ó.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

Com relação às vendas, a Mitre registrou um bom resultado no trimestre, apesar da pandemia, apresentando um VSO de 30,3%. Esse desempenho está atrelado ao processo de vendas virtuais o qual a Companhia já havia implantando no final do ano de 2019, permitindo que o cliente faça todo o processo de compra digitalmente, desde o tour virtual dos apartamentos decorados até a assinatura do contrato digital.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às informações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas presentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

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

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

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 7 de agosto de 2020.

No trimestre findo em 30 de junho de 2020, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Caixa	**5**	-	**13**	8
Conta corrente bancária	**40**	322	**752**	3.063
Aplicações financeiras (i)	**62.537**	11.700	**115.083**	30.345
	62.582	12.022	**115.848**	33.416

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, a serem utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 113% do CDI.

O “equivalente de caixa” é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

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

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Aplicações financeiras	**26.807**	1.900	**26.807**	6.900
Circulante	**1.100**	1.100	**1.100**	1.100
Não circulante	**25.707**	800	**25.707**	5.800

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os saldos em caixa restrito estavam aplicados a taxa de 100% do CDI.

Em 30 de junho de 2020, vale destacar que uma parcela do caixa restrito (R$1.350) refere-se a saldo em garantia ao capital de giro tomado na Controladora e a outra parcela (R$25.457) refere-se a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse em 13 de maio de 2020, conforme descrito na Nota Explicativa 19. O saldo de caixa restrito será liberado conforme a amortização das dívidas mencionadas e vencimento do contrato de Swap, sendo que a segregação de curto e longo prazo também obedece esse cronograma.

c) Aplicações financeiras

Os montantes em 30 de junho de 2020 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Aplicações financeiras (i)	**714.287**	-	**714.287**	-

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

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado 30/06/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos	**29.731**	90.712
Empreendimentos em construção	**197.769**	160.761
Outras contas a receber	**801**	-
Ajuste a valor presente	**(8.169)**	(8.370)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	**(244)**	(145)
Provisão para distratos	**(6.492)**	(7.109)
	213.396	235.849
Cessão de recebíveis (a)	**252**	615
Total	**213.648**	236.464
Circulante	**129.680**	176.208
Não circulante	**83.968**	60.256

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período findo em 30 de junho de 2020, 99,93% estava garantido (99,97% em dezembro de 2019).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC. Em 30 de junho de 2020 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 4,56% a.a. (5,16% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

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

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

	30/06/2020			31/12/2019		
	Em carteira	Em processo de repassse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repassse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	**52**	**-**	**52**	105	-	105
Vencidos de 181 a 360 dias	**81**	**-**	**81**	596	542	1138
Vencidos de 121 a 180 dias	**122**	**-**	**122**	113	3.555	3.668
Vencidos de 91 a 120 dias	**108**	**-**	**108**	67	546	613
Vencidos de 61 a 90 dias	**48**	**-**	**48**	160	1.172	1.332
Vencidos de 31 a 60 dias	**136**	**-**	**136**	1.316	994	2.310
Vencidos de 0 a 30 dias	**1.197**	**-**	**1.197**	2.087	19.296	21.383
	1.744	**-**	**1.744**	4.444	26.105	30.549
A vencer de 0 a 30 dias	**7.192**	**26.609**	**33.801**	4.867	60.160	65.027
A vencer de 31 a 60 dias	**3.778**	**-**	**3.778**	4.608	604	5.212
A vencer de 61 a 90 dias	**3.166**	**-**	**3.166**	5.531	1	5.532
A vencer de 91 a 120 dias	**5.471**	**-**	**5.471**	3.422	-	3.422
A vencer de 121 a 181 dias	**17.227**	**-**	**17.227**	7.083	264	7.347
A vencer de 181 a 360 dias	**73.635**	**-**	**73.635**	54.982	179	55.161
A vencer acima 360 dias	**89.479**	**-**	**89.479**	79.222	1	79.223
	199.948	**26.609**	**226.557**	159.715	61.209	220.924
Provisão para perda esperada para risco de crédito	**(208)**	**(36)**	**(244)**	(145)	-	(145)
Ajuste a valor presente	**(8.169)**	**-**	**(8.169)**	(8.370)	-	(8.370)
Provisão para distratos	**(2.775)**	**(3.717)**	**(6.492)**	(5.256)	(1.853)	(7.109)
Cessão de recebíveis	**252**	**-**	**252**	615	-	615
	190.792	**22.856**	**213.648**	151.003	85.461	236.464

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 eram Raízes Vila Matilde, Les Champs e Livepark Santo André.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Repasse bancário

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

Cessão de recebíveis

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

Descrição	30/06/2020	31/12/2019
Cessão de recebíveis	**252**	615

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

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

	Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Saldo inicial	**(145)**	(39)
Adições	**(99)**	(111)
Reversão	**-**	5
Saldo final	**(244)**	(145)

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Provisão para distratos

	Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Saldo inicial	**(7.109)**	(7.140)
Adições	**-**	-
Reversão	**617**	31
Saldo final	**(6.492)**	(7.109)

5. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Terrenos (i)	**49.946**	30.067
Adiantamento para aquisição de terreno	**32.893**	8.542
Imóveis em construção (ii)	**20.044**	38.086
Encargos financeiros capitalizados (iii)	**484**	721
Imóveis concluídos	**3.040**	6.413
Provisão para distratos	**4.530**	5.035
Outros	**91**	37
	111.028	88.901
Circulante	**77.315**	78.190
Não circulante	**33.713**	10.711

(i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de junho de 2021,foram classificados no ativo não circulante.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

5. Imóveis a comercializar--Continuação

(ii) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.

(iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas mesmo critério dos demais custos.

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

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos período findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

	Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Saldo inicial	**721**	3.649
Reclassificação juros capitalizados na holding	**124**	-
Encargos financeiros capitalizados	**2.550**	5.118
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (nota explicativa 17)	**(2.911)**	(8.046)
Total	**484**	721

6. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e acionistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Ativo

	Controladora	
	30/06/2020	**31/12/2019**
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	**157**	178
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	**21**	-
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda.	**113**	-
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações. Ltda.	**418**	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	**2.512**	2.403
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	**1.103**	939
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	**1.178**	1.126
Mitre Vila Matilde	**4.364**	-
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda	**-**	26
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	**4.519**	2.965

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

6. **Partes relacionadas**--Continuação

Ativo--Continuação

	Controladora	
	30/06/2020	**31/12/2019**
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	**1.445**	2.495
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	**3.295**	1.443
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	**3.778**	-
Mitre Raízes Empreendimentos SPE Ltda	**-**	3.586
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda	**4.485**	2.110
Mitre Vendas	**230**	-
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	**2.991**	467
Mitre Engenharia Ltda.	**1.379**	500
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	**4.306**	3.933
Mitre D Empreendimentos Ltda.	**913**	332
Mitre E Empreendimentos Ltda.	**1.615**	896
Mitre G Empreendimentos Ltda.	**-**	969
Mitre H Empreendimentos Ltda.	**255**	101
Mitre I Empreendimentos Ltda.	**7.452**	5.905
Mitre J Empreendimentos Ltda.	**1.254**	316
Mitre K Empreendimentos Ltda.	**3.858**	4.598
Mitre L Empreendimentos Ltda.	**6.688**	458
Mitre M Empreendimentos Ltda.	**203**	83
Mitre N Empreendimentos Ltda.	**2.960**	1.502
Mitre O Empreendimentos Ltda.	**77**	9
Mitre P Empreendimentos Ltda.	**2.129**	1.629
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	**1.698**	596
Mitre R Empreendimentos Ltda.	**72**	63
Mitre S Empreendimentos Ltda.	**2.510**	625
Mitre T Empreendimentos Ltda.	**846**	292
Mitre U Empreendimentos Ltda.	**1.620**	60
Mitre V Empreendimentos Ltda.	**11.949**	14
Mitre W Empreendimentos Ltda.	**392**	68
Mitre X Empreendimentos Ltda.	**52**	19
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	**287**	4
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	**1.271**	1.031
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	**4.511**	-
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	**1**	1
Mitre Centro Companhiarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	**1**	1
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	**557**	95
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	**4.818**	-
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	**24**	-
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	**341**	-
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	**101**	17
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	**140**	-
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	**65**	-
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	**455**	-
MTR-09 Administração de Bens Ltda.	**104**	-
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	**16**	-
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	**2**	-

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

6. **Partes relacionadas**--Continuação

Ativo--Continuação

	Controladora	
	30/06/2020	**31/12/2019**
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	**2**	-
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	**2**	-
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	**2**	-
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	**2**	-
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	**2**	-
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	**30**	-
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	**2**	-
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	**2**	-
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	**4**	-
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	**14**	-
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	**1**	-
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	**1**	-
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	**1**	-
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	**1**	-
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	**1**	-
	95.598	41.855

Passivo

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

	Controladora	
	30/06/2020	**31/12/2019**
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário	**274**	315
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	**-**	10
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	**-**	8.408
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	**422**	9.566
Residencial Ibiapava	**880**	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	**5.269**	10.156
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	**-**	961
Mitre Drausio	**-**	1.936
Mitre Le Champs	**-**	710
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	**7.444**	21.164
	14.289	53.226
Circulante	**14.015**	52.911
Não circulante	**274**	315

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--Continuação

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os Diretores. A remuneração reconhecida no resultado do período em despesas gerais e administrativas e está demonstrada a seguir:

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2020	**31/12/2019**
Plano de Remuneração em Ações	**-**	565
Remuneração da diretoria	**553**	3.090
Total	**553**	3.655

Garantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas nos empréstimos e financiamentos tomados pela Controladora (capitais de giro e financiamentos tomados com objetivo de financiar a operação de suas controaldas) e suas Controladas (financiamentos à produção). Adicionalmente, a Controladora é avalista nos financiamentos tomados pelas suas Controladas para financiamento à produção, conforme mencionado na Nota Explicativa 8.

A Companhia não concedeu nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

7. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Participação em controladas:				
Controladas	**100.643**	96.527	**-**	-
Controladas em conjunto	**-**	1.154	**-**	1.154
	100.643	97.681	**-**	1.154
Participações em fundos de investimentos (i)	**17.072**	8.961	**17.072**	8.961
Encargos financeiros	**67**	125	**-**	-
Obras de arte	**259**	259	**259**	259
	17.398	9.345	**17.331**	9.220
Total	**118.041**	107.026	**17.331**	10.374

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

7. **Investimentos**--Continuação

a) Composição de saldo--Continuação

(i) O montante de R$17.072 (R$8.961 em 31 de dezembro de 2019) na controladora e no consolidado refere-se ao investimento no Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia (“FIP Share”). A participação da Companhia no fundo está sendo contabilizada como Investimento em coligada por meio do método de equivalência patrimonial, conforme definido pelo CPC 18(R2)/IAS 28, tendo em vista que refere-se a um investimento de longo prazo no mesmo segmento de atuação da Companhia no qual a mesma possui 20% de participação e influência significativa nas tomadas de decisão de investimento do fundo. O FIP Share investe em Companhias com o objetivo de desenvolver e arrendar unidades imobiliárias residenciais estudantis. O Fundo possui duração de 6 anos e é destinado para investidores qualificados com expectativa da valorização e remuneração de suas ações a um Yield alvo de 10% a 15% (+Inflação) e TIR target de 25% a.a. O administrador do Fundo é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., enquanto a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. é o Gestor e a Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações Ltda. é o consultor especializado.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

7. **Investimentos**--Continuação

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

Investida	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/03/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	30/06/2019
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Ltda	**99,98%**	99,98%	**27.807**	66.267	**22.570**	59.438	**5.236**	6.829	**(1.593)**	4.976	**5.235**	6.828	**(1.593)**	4.975
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimento e participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**1.895**	31.231	**3.217**	21.032	**(1.322)**	10.198	**(370)**	2.900	**(1.322)**	10.196	**(370)**	2.899
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda	**99,98%**	99,98%	**6.764**	7.243	**2.866**	3.638	**3.898**	3.605	**293**	1.610	**3.897**	3.604	**293**	1.610
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	**99,98%**	99,98%	**31.586**	30.819	**26.917**	26.589	**4.668**	4.230	**4.667**	2.743	**4.667**	4.230	**4.666**	2.742
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	**99,98%**	99,98%	**30.188**	24.496	**19.614**	19.151	**10.574**	5.345	**6.895**	1.283	**10.572**	5.344	**6.894**	1.283
Mitre Le Champs Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**16.788**	20.374	**15.951**	17.413	**837**	2.962	**234**	(3)	**836**	2.961	**234**	(3)
Mitre Live park Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**18.994**	19.214	**17.892**	17.493	**1.101**	1.721	**(6)**	(8)	**1.101**	1.720	**(6)**	(8)
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	**99,98%**	99,98%	**27.177**	15.642	**19.689**	11.405	**7.488**	4.237	**3.338**	3.791	**7.487**	4.236	**3.337**	3.790
Mitre G Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**34.369**	38.523	**27.715**	33.777	**6.653**	4.746	**1.907**	(7)	**6.652**	4.745	**1.907**	(7)
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	**99,98%**	99,98%	**44.483**	56.221	**39.929**	43.140	**4.554**	13.081	**4.553**	10.920	**4.553**	13.078	**4.552**	10.918
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações	**99,98%**	99,98%	**53.575**	38.051	**41.460**	29.601	**12.114**	8.449	**3.884**	2.565	**12.112**	8.449	**3.883**	2.564
Mitre P Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**13.155**	12.666	**2.134**	1.641	**11.021**	11.025	**(4)**	(3)	**11.019**	11.025	**(4)**	(3)
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**19.925**	19.742	**1.047**	1.310	**18.878**	18.432	**446**	-	**18.874**	18.428	**446**	-
Mitre I Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**9.070**	7.909	**9.426**	7.955	**(357)**	(47)	**(310)**	(5)	**(357)**	(47)	**(310)**	(5)
Mitre L Empreendimentos e Participações Ltda.	**99,98%**	99,98%	**7.927**	544	**7.944**	549	**(16)**	(5)	**(11)**	(3)	**(16)**	(5)	**(11)**	(3)
MTR 01 - Administração de Bens Ltda	**99,98%**	99,98%	**3.832**	-	**5.332**	-	**(1.499)**	-	**(1.500)**	-	**(1.498)**	-	**(1.500)**	-
Mitre Engenharia Ltda	**99,98%**	99,98%	**1.148**	193	**3.821**	1.874	**(2.671)**	(1.681)	**(991)**	(638)	**(2.671)**	(1.680)	**(991)**	(638)
Outros investimentos			**72.403**	28.416	**61.960**	29.477	**10.446**	(1.062)	**(1.279)**	1.010	**10.439**	(1.088)	**(1.286)**	1.006
Sub Total			**421.086**	417.551	**329.484**	325.483	**91.603**	92.065	**20.153**	31.131	**91.580**	92.024	**20.141**	31.120
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**9.063**	4.503	**-**	
Resultados de equivalencia de SCP's			**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(1.541)**	(2.145)
Empresa controlada em conjunto	**30%**	30%	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	1.154	**-**	-
Total em investimentos			**421.086**	417.551	**329.484**	325.483	**91.603**	92.065	**20.153**	31.131	**100.643**	97.681	**18.600**	28.975

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

7. **Investimentos**--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019. A Companhia mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture"), participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. Para as Companhias coligadas (não consolidadas), não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	**31/12/2019**	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Saldo em 1º de janeiro	**107.026**	63.069	**10.374**	3.006
Venda de participação em investimentos	**-**	(42.949)	**-**	-
Integralizações	**7.642**	56.133	**7.621**	10.376
Redução de capital	**-**	(7.134)	**-**	(1.733)
Dividendos recebidos	**(28.787)**	(28.976)	**(498)**	(27)
Encargos financeiros capitalizados	**192**	565	**-**	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	**(250)**	(491)	**-**	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	**4.562**	1.090	**-**	-
Equivalência patrimonial	**18.600**	57.594	**34**	505
Resultado de SCPs	**1.541**	5.383	**-**	-
Aquisição de investimento	**6.957**	-	**(690)**	
Outros resultados com investimentos	**558**	2.742	**490**	(1.753)
				-
Saldo no final do período	**118.041**	107.026	**17.331**	10.374

d) Informações sobre as aquisições de participações societárias

Companhia	Data da compra	Participacão adquirida	Valor do Patrimônio Líquido	Valor da venda	Ganho ou (perda)
Lagoa Vermelha (d.1)	2020	100%	5.345	5.557	(212)
SPE ibiapava (d.2)	2020	70%	1.611	1675	(64)
Total com aquisição de investimento em 2020			**6.956**	**7.232**	**(276)**

(d.1) Ao longo do ano de 2016, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Realty XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda, Companhia pertencente à RB Capital. O acordo se deu no âmbito do projeto Residencial Les Champs Vila São Francisco, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Residencial Martin Luther king e a RR Capital era detentora da SPE Terrenista – Residencial Lagoa Vermlha e a Mitre Realty. Em maio de maio de 2020 a Mitre Realty adquiriu 100% da partição na SPE Lagoa Vermelha (terrenista) pelo valor de R$5.557, através de transferência bancária para a Companhia, em 29 maio de 2020.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

7. **Investimentos**--Continuação

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

(d.2) Ao longo do ano de 2016, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Realty XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda, Companhia pertencente à RB Capital. O acordo se deu no âmbito do projeto Residencial Live Park, sendo que a Mitre era detentora de 30% da SPE Incorporadora – Residencial Ibiapava e a RR Capital era detentora dos outros 70%. Em Maio de 2020 a Mitre adquiriu a participação que a RB Capital detinha na SP Residencial Ibiapava (terrenista) pelo valor de R$1.612 através de transferência bancária, em 29 maio de 2020, passando ter 100% das ações.

Para fins de apresentação na demonstração do fluxo de caixa consolidado, demonstramos os efeitos líquidos de caixa e equivalente de caixa na aquisição de investimentos:

Caixa liquido dos investimentos adquiridos	(296)
Pagamento na aquisição de participação	7.232
Total do caixa líquido das aquisições	6.936

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Circulante				
Capital de giro (a)	**3.684**	12.211	**3.684**	64.939
Arrendamento mercantil (b)	**-**	742	**-**	929
Custo de Transação	**-**	(109)	**-**	(815)
Crédito Direto ao Consumidor - CDC	**-**	152	**-**	152
Financiamento à produção - SFH (c)	**-**	-	**50.284**	38.854
	3.684	12.996	**53.968**	104.059
Coobrigação (nota explicativa 4)		-	**252**	615
	3.684	12.996	**54.220**	104.674
Não circulante				
Capital de giro (a)	**3.668**	5.566	**3.668**	5.566
Arrendamento mercantil	**-**	-	**-**	1.683
Financiamento à produção - SFH (b)	**-**	1.363	**6.534**	10.044
	3.668	6.929	**10.202**	17.293
Total	**7.352**	19.925	**64.422**	121.967

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de junho de 2020:

	Controladora			Consolidado		
Descrição	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Capital de giro	1.851	2.667	2.835	1.851	2.667	2.835
Financiamento à produção SFH	-	-	-	33.854	16.657	6.558
Total	**1.851**	**2.667**	**2.835**	**35.705**	**19.324**	**9.393**

(a) As operações de capital de giro apresentam taxa de juros de 8,05% a 13,35% ao ano (2019 de 6,17% a 13,35%) e todas foram avalizadas pelos sócios majoritários da Família Mitre. Essas operações são indexadas ao CDI e os custos de transação na captação desses recursos estão representados conforme a tabela acima.

(b) Arrendamento mercantil referem-se aos contratos de aluguel e foram contabilizados de acordo com orientação do CPC 06(R2)/IFRS 16 que passou a vigorar em 2019. Em 01 de janeiro de 2020 os saldos foram reclassificados para contas a pagar de arrendamento mercantil.

(c) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,90% a 10,50% ao ano (2019 de 9,70% a 11,00% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos. Todos os financiamentos SFH da Companhia foram avalizados pelos sócios majoritários da Família Mitre.

Cláusulas restritivas (*covenants*)

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

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

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida;

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

8. **Empréstimos e financiamentos**--Continuação

Cláusulas restritivas (*covenants*)

- Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e expresso consentimento do agente financeiro e;
- Não ocorrer mudança ou transferência, a qualquer título e forma, do controle acionário ou da titularidade das cotas sociais do devedor, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, dentre outras.

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

Em 30 de junho de 2020 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	30/06/2020	31/12/2019
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	**291.715**	100.157

Em garantia do Capital de giro, foram efetudas aplicações financeiras, caixa restrito, descritas na Nota Explicativa n° 3.b.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos no período findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Saldo inicial	**19.925**	15.409	**121.967**	114.369
Movimentação Financeira				
(+) Liberação	**-**	12.689	**29.070**	136.002
(-) Custo de captação	**-**	(131)	**-**	(1.249)
(+) Amotização do custo de captação	**109**	22	**816**	434
(-) Amortização principal	**(10.689)**	(10.328)	**(84.623)**	(101.175)
(-) Amortização Arrendamento mercantil	**-**	(634)	**-**	(782)
(-) Adoção IFRS16	**-**	2.787	**-**	3.481
(-) Reclassificação IFRS16	**(2.106)**	-	**(2.611)**	-
(-) Remensuração de saldo IFRS16	**-**	(48)	**-**	(88)
(+) Juros incorridos	**670**	2.234	**4.459**	13.130
(-) Juros pagos	**(557)**	(2.075)	**(4.286)**	(13.260)
(-) Venda de investimento (a)	**-**	-	**-**	(27.910)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	**-**	-	**(370)**	(985)
	7.352	19.925	**64.422**	121.967

(a) Em 10/05/2019 e 10/06/2019, foram vendidas as SPEs MMDC e Cunha Horta, respectivamente juntamente com os saldos remanescentes de suas dívidas.

A Companhia possuía o montante de R$151.107 de financiamento consolidado e contratado em 30 de junho de 2020 (R$190.053 em 2019), sendo que desses valores, foi liberado o montante consolidado de R$84.332 até 30 de junho de 2020 (R$136.002 em 2019). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

	Consolidado	
Passivo	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Imposto de renda e contribuição social	**3.847**	5.252
PIS e COFINS	**4.168**	4.072
Provisão para distrato	**(320)**	(725)
Total	**7.695**	8.599
Circulante	**5.511**	6.911
Não circulante	**2.184**	1.688

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

9. **Tributos correntes com recolhimento diferido**--Continuação

Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	**01/01/2020 a 30/06/2020**	**01/04/2019 a 30/06/2019**	**01/01/2019 a 30/06/2019**	**01/04/2020 a 30/06/2020**	**01/01/2020 a 30/06/2020**	**01/04/2019 a 30/06/2019**	**01/01/2019 a 30/06/2019**
Lucro antes do imposto de renda e contribuiçao social	**9.953**	**3.530**	15.887	21.151	**11.286**	**5.697**	17.151	23.579
(x) Aliquota vigente	**34%**	**34%**	34%	34%	**34%**	**34%**	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuiçao social	**(3.384)**	**(1.200)**	(5.402)	(7.191)	**(3.837)**	**(1.937)**	(5.831)	(8.017)
Efeito de imposto sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	**5.058**	**6.848**	4.616	14.467	**3**	**12**	43	112
Despesas não dedutíveis	**(300)**	**(552)**	(225)	(269)	**-**	**(4)**	(225)	(269)
Diferenças temporárias	**(345)**	**(487)**	(1.320)	(1.562)	**(401)**	**(583)**	(1.320)	(1.562)
Efeito da Tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimonio de afetação(RET)	**-**	**-**	-	-	**(1.326)**	**(2.154)**	(1.352)	(2.417)
Creditos fiscais não constituidos (i)	**4.413**	**5.809**	3.071	12.636	**-**	**-**	-	-
Efeitos das diferenças entre regimes tributários	**-**	**-**	-	-	**(4.235)**	**(2.513)**	(7.379)	(9.740)
(=) Impostos de renda e contribuição social	**-**	**-**	-	-	**(1.326)**	**(2.154)**	(1.352)	(2.417)
Aliquota efetiva	**-**	**-**	-	-	**-11,75%**	**-37,81%**	-7,88%	-10,25%

(i) A Mitre Realty Empreendimentos e Participações S/A, optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

10. Outros débitos com terceiros - SCP's

Descrição	Particip. do sócio participante	Controladora 30/06/2020	Controladora 31/12/2019	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
SCP Anhaia Mello	30,00%	**-**	3.623	-	3.623
SCP Drausio	7,96%	**2.149**	2.344	**2.149**	2.344
SCP Anhaia II	9,98%	**1.639**	2.562	**1.639**	2.562
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	**2.200**	2.307	**2.200**	2.307
SCP Roque Petroni	1,36%	**3.286**	4.676	**3.286**	4.676
SCP Tapari	4,58%	**1.554**	1.510	**1.554**	1.510
SCP Mitre Galeno	25,00%	**1.864**	1.687	**1.864**	1.687
SCP Mitre I	10,00%	**465**	497	**465**	497
SCP Roque Petroni - Aguassanta	16,86%	**-**	-	**13.321**	15.083
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	**-**	-	**2.842**	2.895
SCP Mitre Galeno - Aguassanta	18,33%	**-**	-	**10.741**	12.448
SCP Drausio-Neyda	0,97%	**294**	-	**294**	-
SCP - Borges I	4,10%	**2.814**	-	**2.814**	-
Total		**16.265**	19.206	**43.169**	49.632
Circulante		**5.193**	9.589	**8.595**	13.462
Não circulante		**11.072**	9.617	**34.574**	36.170

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

Ao final de 30 de junho de 2020 o saldo de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2020	**4.035**	**5.545**
2021	**4.950**	**8.223**
2022	**7.280**	**28.815**
2023	**-**	**586**
Total	**16.265**	**43.169**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
Descrição	**30/06/2020**	**31/12/2019**
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	**31.561**	30.489
Antecipações de parcelas - serviços prestados	**297**	303
Permuta física de terrenos	**59.220**	62.859
Total	**91.078**	93.651
Circulante	**60.569**	53.816
Não circulante	**30.509**	39.835

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

	Saldo
2021(*)	17.912
2022	12.357
2023	240
	30.509

(*) Período de 1 de julho de 2021 até 31 de dezembro de 2021.

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

12. Conta corrente consórcios

	Consolidado	
	30/06/2020	**31/12/2019**
Consorcio Martim Luther King	**-**	19
Consorcio Vila Prudente	**369**	2.408
Consorcio Vila Mariana	**5.824**	7.565
Consorcio Lagoa Vermelha	**-**	3.690
Total	**6.193**	13.682
Circulante	**6.193**	13.243
Não circulante	**-**	439

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Consórcio Martin Luther King	Lagoa Vermelha SPE Ltda	**78,45%**	78,45%	**80,90%**	80,90%
Consórcio Ibiapava	Ibiapava SPE Ltda	**77,36%**	77,36%	**78,80%**	78,80%
Consórcio Vila Prudente	Vila Prudente SPE Ltda	**79,09%**	77,90%	**78,72%**	78,70%
Consórcio Vila Mariana	Vila Mariana SPE Ltda	**70,00%**	70,00%	**52,90%**	52,90%
Consórcio Vila Matilde	Amaro Bezerra SPE Ltda	**75,48%**	75,48%	**75,50%**	75,50%

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

13. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo inicial	**4.049**	2.053
(+) Adições	**625**	2.281
(-) Pagamentos	**(198)**	(85)
(-) Reversões	**(140)**	(162)
Provisão para distrato	**(35)**	(38)
Saldo final	**4.301**	4.049
Circulante	**967**	897
Não Circulante	**3.334**	3.152

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

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

	Controladora	Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2019	8.109	8.114	554	8.669
(+) Adições	**241**	**241**	**427**	**668**
(+) Adições - aquisição empresa	**-**	**-**	**33**	**33**
(-) Pagamentos	**-**	**-**	**(147)**	**(147)**
(-) Reversão	**(113)**	**(118)**	**(191)**	**(309)**
Saldo em 30/06/2020	**8.237**	**8.237**	**676**	**8.914**
Não circulante	**8.237**	**-**	**-**	**8.914**

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

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

	Consolidado
	Cível
Saldo em 31/12/2019	321
Saldo em 30/06/2020	**676**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

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

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

	Consolidado	
Empreendimentos em Construção	**30/06/2020**	**31/12/2019**
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	**586.456**	707.099
Permutas	**113.807**	116.290
(a) Receita de Vendas Contratadas	**700.263**	823.389
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	**411.889**	515.787
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**288.374**	307.602
(ii) Receita indenização por distratos	**447**	717
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	**7.687**	14.869
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	**3.122**	8.222
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	**(2.774)**	(7.109)
Receita indenização por distratos	**800**	(445)
Total Provisão para Distratos	**1.148**	668
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**435.801**	523.156
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	**(255.564)**	(323.135)
Encargos financeiros apropriados	**(3.869)**	(10.293)
(c) Distratos - custos de construção	**2.043**	4.877
Distratos - encargos financeiros	**18**	157
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	**182.280**	204.898
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	**58,17%**	61,77%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**53.530**	184.703
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	**(23.736)**	(43.328)
Encargos financeiros apropriados	**(213)**	(655)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	**29.794**	141.375

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

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

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos

orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos)proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2020, o capital social da Companhia era de R$1.014.824.026 (R$56.100 em 31 de dezembro de 2019) e está representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Jorge Mitre	3.409.090	3,22%	8.279.724	14,76%
Fabrício Mitre	23.187.772	21,92%	22.712.072	40,48%
Mitre Partners Participações Ltda	4.052.939	3,83%	4.052.939	7,22%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	19,91%	21.055.265	37,53%
Ações em Circulação	54.069.754	51,12%	-	-
	105.774.820	**100,00%**	**56.100.000**	**100,00%**

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

No dia 4 de fevereiro de 2020, em reunião do Conselho de Administração, a Companhia aumentou o capital social em R$958.724 (R$56.100 em 31 de dezembro de 2019), mediante a emissão em 49.674.820 ações ordinárias (56.100.000 em 31 de dezembro de 2019), pelo preço de emissão de R$19,30 por ação, através de oferta pública, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido--continuação

b) Política de dividendos

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

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 22 de junho de 2020, foi aprovada a política de dividendos, estabelecendo que a companhia pretende distribuir, em cada exercício social, no mínimo, 50% do seu lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social.

c) Reservas

i) *Reserva Legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acresido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período findo em 30 de junho de 2020, não houve constituíção de reserva. (em 31 de dezembro de 2019 a Companhia constituiu Reserva no montante de R$1.598).

ii) *Reserva estatutária de lucros*

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Receita de imóveis vendidos	**57.783**	**98.958**	82.259	128.159
Reversão (Provisão) para distrato	**812**	**494**	(176)	521
Ajuste a valor presente	**332**	**201**	(441)	(870)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	**(916)**	**(1.790)**	(1.415)	(2.303)
Receita de indenização por distrato	**150**	**404**	366	601
	58.161	**98.267**	80.592	126.108
Receita de serviços prestados (a)	**7.150**	**15.249**	1.628	3.028
Impostos incidentes sobre serviços prestados	**(235)**	**(428)**	(24)	(94)
	6.915	**14.821**	1.604	2.934
Receita operacional líquida	**65.076**	**113.088**	82.196	129.042

(a) A receita de serviços prestados é composta pela receita de serviços de intermediação imobiliária, prestados pela controlada Mitre Vendas Corretagem de imóveis Ltda., representando R$1.975 mil, e pela receita de serviços de construção, prestados pela controlada MJF Construções Ltda., representando R$13.274. Desse montante o valor de R$1.645 corresponde a receita dos serviços prestados de fee de administração das obras e R$11.629 corresponde ao reconhecimento de receita de acordo com o CPC 47.

Atualmente, a MJF Construções Ltda presta serviços de construção para empresa controlada pelo no Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia (“FIP Share”), que é entidade coligada da Companhia, conforme divulgado na nota Explicativa 7.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 30 de junho de 2020 e 2019 estão apresentados abaixo:

	Controladora				Consolidado			
Descrição	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	**-**	**-**	-	-	**(44.340)**	**(78.487)**	(55.761)	(86.270)
Despesas gerais e administrativas	**(12.594)**	**(21.655)**	(5.794)	(10.246)	**(14.659)**	**(25.160)**	(6.360)	(11.653)
Despesas comerciais	**(244)**	**(448)**	(105)	(164)	**(2.683)**	**(7.659)**	(5.210)	(7.871)
	(12.838)	**(22.103)**	(5.899)	(10.410)	**(61.682)**	**(111.306)**	(67.331)	(105.794)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	**-**	**-**	-	-	**(32.508)**	**(56.577)**	(43.537)	(69.309)
Custo com permutas	**-**	**-**	-	-	**(3.082)**	**(4.925)**	(7.263)	(9.059)
Custo com provisão para garantia de obra	**-**	**-**	-	-	**(190)**	**(450)**	(749)	(1.025)
Custo com encargos financeiros	**-**	**-**	-	-	**(2.025)**	**(2.911)**	(2.481)	(4.657)
Provisão para distratos	**-**	**-**	-	-	**(590)**	**(502)**	577	237
Custo dos serviços vendidos (a)	**-**	**-**	-	-	**(5.945)**	**(13.122)**	(2.308)	(2.457)
	-	**-**	-	-	**(44.340)**	**(78.487)**	(55.761)	(86.270)
Despesas gerais e administrativas								
Pessoal	**(8.292)**	**(14.782)**	(1.502)	(2.744)	**(8.817)**	**(15.843)**	(1.582)	(3.004)
Serviços de terceiros	**(2.100)**	**(3.993)**	(2.437)	(4.109)	**(2.904)**	**(5.314)**	(2.795)	(4.695)
Participações - PLR	**(679)**	**(179)**	(843)	(1.574)	**(773)**	**(273)**	(843)	(1.574)
Remuneração de Administradores	**-**	**(553)**	(377)	(754)	**-**	**(553)**	(377)	(754)
Despesas de cartórios	**(24)**	**(24)**	(16)	(27)	**(53)**	**(51)**	(24)	(44)
Depreciação e amortização	**(468)**	**(843)**	(360)	(668)	**(608)**	**(1.087)**	(368)	(768)
Aluguel e Condominioos	**(133)**	**(133)**	(92)	(163)	**(589)**	**(589)**	(123)	(236)
Administrativas	**(898)**	**(1.148)**	(167)	(207)	**(915)**	**(1.450)**	(248)	(578)
	(12.594)	**(21.655)**	(5.794)	(10.246)	**(14.659)**	**(25.160)**	(6.360)	(11.653)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	**(244)**	**(448)**	(105)	(164)	**(856)**	**(3.627)**	(2.764)	(4.507)
Despesas com plantão de vendas	**-**	**-**	-	-	**(1.826)**	**(4.032)**	(2.446)	(3.364)
	(244)	**(448)**	(105)	(164)	**(2.683)**	**(7.659)**	(5.210)	(7.871)

(a) O custo dos serviços prestados é composta pelo custo de serviços de intermediação imobiliária, prestados pela controlada Mitre Vendas Corretagem de imóveis Ltda., representando R$199 mil, e pelo custo de serviços de construção, prestados pela controlada MJF Construções Ltda., representando R$11.629, sendo o montante de R$1.294 correspondente ao custo dos serviços prestados de fee de administração das obras e R$6.407 corresponde ao reconhecimento dos custos e receitas de acordo com o CPC 47.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

18. Outras despesas e receitas operacionais

	Controladora				Consolidado			
Descrição	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Despesas tributárias	**(59)**	**(196)**	(27)	(91)	**(97)**	**(253)**	(67)	(205)
Ganho/(perda) com investimento	**(118)**	**(118)**	9.008	9.008	**(204)**	**(215)**	3.474	3474
Resultado de SCP's	**-**	**-**	(3.157)	(3.199)	**(706)**	**(1.541)**	850	-
Provisão para demandas judiciais	**97**	**(128)**	(657)	(1.258)	**145**	**(213)**	(704)	(1.333)
Perda espeda crédito de liquidação duvidosa	-	-	-	-	(99)	(99)	-	-
Outras despesas e receitas	**(25)**	**(303)**	(538)	(549)	**(58)**	**(336)**	(574)	(613)
Total	**(105)**	**(745)**	4.629	3.911	**(1.019)**	**(2.657)**	2.979	1.323

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período findo em 30 de junho de 2020 e 2019 é demonstrada como segue:

	Controladora				Consolidado			
Descrição	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	**1.843**	**1.843**	150	238	**2.740**	**2.740**	455	887
Ganho na operação de Swap (*)	**6.982**	**6.982**	-	-	**6.982**	**6.982**	-	-
Outras receitas financeiras	**2**	**2**	22	22	**64**	**68**	69	114
	8.827	**8.827**	172	260	**9.786**	**9.790**	524	1.001
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos	**(479)**	**(920)**	(589)	(889)	**(472)**	**(1.909)**	(1.345)	(1.178)
Juros arrendamento mercantil	**(30)**	**(62)**	-	(113)	**(53)**	**(99)**	-	(144)
Perda com aplicação financeira	**434**	**-**	-	-	**290**	**-**	-	-
Despesas bancárias	**(16)**	**(38)**	(12)	(25)	**(61)**	**(130)**	-	-
Outras despesas financeiras	**(7)**	**(27)**	(546)	(558)	**(589)**	**(1.114)**	-	-
	(98)	**(1.047)**	(1147)	(1.585)	**(885)**	**(3.252)**	(1.345)	(1.322)
Total	**8.729**	**7.780**	(975)	(1.325)	**8.901**	**6.538**	(821)	(321)

(*) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos ocorrerá no prazo máximo de 18 meses a contar da data de celebração, sendo que os contratos poderão ser realizados até o limite de 2.703.463 ações. O objetivo principal da realização de referida operação pela Companhia é de capturar a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da Administração, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de LFTs, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra. Do valor total de R$6.982 reconhecido no resultado do período, R$627 corresponde a Swap já realizado, e o montante residual de R$6.355 corresponde ao valor justo do Swap não realizado.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

d) Risco operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 26 de Junho de 2020 e as projeções para INCC do Banco Itaú de abril de 2020, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1,13%	1,69%	2,25%	2,81%	3,38%
INCC	2,01%	3,01%	4,01%	5,01%	6,02%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IGP-M	2,40%	3,59%	4,79%	5,99%	7,19%
Cotação ação – B3	7,65	11,48	15,30	19,13	22,95

	Consolidado					
Ativos e passivos líquidos	Saldo 30/06/2020	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	801.957	9.022	13.533	18.044	22.555	27.066
INCC	129.680	2.600	3.900	5.200	6.500	7.800
TR	(10.202)	-	-	-	-	-
IGP-M	83.968	3.106	4.659	6.212	7.765	9.318
Cotação ação – B3	6.335	3.168	4.751	6.335	7.919	9.503
Sem indexador	765	-	-	-	-	-
Total	1.012.503	17.896	26.843	35.791	44.739	53.687

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	30/06/2020	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3a	830.135	829.370	-	-	-	-	765
Caixa restrito	3b	26.807	26.807	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	213.648	-	129.680	-	83.968	-	-
Operação de Swap		6.335	-	-	-	-	6.335	-
Total ativos com riscos financeiros		1.076.925	856.177	129.680	-	83.968	6.335	765
Empréstimos	8	(64.422)	(54.220)	-	(10.202)	-		-
Total passivos com riscos financeiros		(64.422)	(54.220)	-	(10.202)	-		-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		1.012.503	801.957	129.680	(10.202)	83.968	6.335	765

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho de 2020, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

	Nível da hierarquia	30/06/2020	31/12/2019
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira) e capital return equity Swap	2 (a)	**856.942**	40.316

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

f) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	30/06/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 8)	**64.422**	121.352
Cessão de recebíveis (nota explicativa 4 e 8)	**253**	615
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3a)	**(830.135)**	(33.416)
Caixa restrito (nota explicativa 3b)	**(26.807)**	(6.900)
Dívida líquida	**(792.267)**	81.651
Total do patrimônio líquido	**960.804**	63.281
Endividamento - %	**-82,46%**	129,03%

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Controladora

	30/06/2020			31/12/2019		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa 3a)	**-**	**62.582**	**62.582**	-	12.022	12.022
Caixa restrito (Nota Explicativa 3b)	**-**	**26.807**	**26.807**	-	1.900	1.900
Aplicações financeiras (Nota Explicativa 3c)	**-**	**714.287**	**714.287**	-	-	-
Outros ativos	**37**	**6.355**	**6.392**	254	-	254
Fornecedores	**860**	**-**	**860**	1.250	-	1.250
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa 8)	**7.353**	**-**	**7.353**	19.925	-	19.925
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa 6)	**14.289**	**-**	**14.289**	53.226	-	53.226
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota 10)	**16.265**	**-**	**16.265**	19.206	-	19.206
Outras passivos	**1.017**	**-**	**1.017**	2.312	-	2.312

Consolidado

	30/06/2020			31/12/2019		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa 3a)	**-**	**115.848**	**115.848**	-	33.416	33.416
Caixa restrito (Nota Explicativa 3b)	**-**	**26.807**	**26.807**	-	6.900	6.900
Aplicações financeiras (Nota Explicativa 3c)	**-**	**714.287**	**714.287**	-	-	-
Contas a receber (Nota Explicativa 4)	**213.648**	**-**	**213.648**	236.464	-	236.464
Outros ativos	**3.506**	**6.355**	**9.861**	2.350	-	2.350
Fornecedores	**9.861**	**-**	**9.861**	11.666	-	11.666
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa 8)	**64.422**	**-**	**64.422**	121.967	-	121.967
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa 12)	**6.193**	**-**	**6.193**	13.682	-	13.682
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa 10)	**43.169**	**-**	**43.169**	49.632	-	49.632
Outras passivos	**13.270**	**-**	**13.270**	15.904	-	15.904

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

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações e os vencimentos destas obrigações:

Em 30 de junho de 2020	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	**9.861**	**-**	**-**	**9.861**
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	**54.295**	**10.502**		**64.497**
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	**7.661**	**35.508**		**43.169**
	71.817	**46.010**		**117.527**

Em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	11.666	-	-	11.666
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	104.674	17.293	-	121.967
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	13.462	36.170	-	49.632
	129.802	53.463	-	183.265

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de junho de 2020, referidos compromissos totalizam R$431.763 (R$228.652 em 31 de dezembro de 2019), sendo R$247.193 em dinheiro e R$184.570 em permuta.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

21. **Compromissos**--Continuação

Compromisso por subscrição de ações do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia

Em 21 de dezembro de 2018 a Mitre subscreveu 42.700 ações do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living (“FIP Share”) no valor unitário de R$1, totalizando R$42.700. A integralização das ações subscritas se dará pela necessidade de caixa do FIP Share, dentro de um prazo de 4 anos a contar da data da primeira subscrição, que ocorreu em maio de 2019. Os aportes serão comunicados através de chamada de capital, tendo a Mitre a o prazo de 10 dias úteis para a integralização das ações. Até 30 de junho de 2020 foram aportados R$18.627.

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso no período findo em 30 de junho de 2020 são de R$55.584 para 2020, R$118.227 para 2021 e R$40.312 para 2022 (em 31 de dezembro de 2019 R$19.091para 2020, R$87.048 para 2021, R$54.727 para 2022, R$3.158 para 2023 e R$145 para 2024).

Compromisso com arrendamentos

Em 30 de junho de 2020 a Mitre possuía R$3.598 em compromissos com arrendamentos (R$2.105 em 31 de dezembro de 2019), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro/Prejuízo por ação

O lucro/Prejuízo por ações é calculado mediante a divisão do lucro/Prejuízo atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos períodos. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação. Em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019 a Companhia não possuía potenciais efeitos de diluição.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

22. Lucro/Prejuízo por ação--Continuação

	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Lucro básico por ação				
Lucro líquido do período	**9.959**	**3.542**	15.779	21.162
Média ponderada de ações em circulação	**89.398.506**	**89.398.506**	25.541.093	25.541.093
Lucro básico por ação(*)	**0,11**	**0,04**	0,62	0,83
Lucro diluído por ação(*)	**0,11**	**0,04**	0,62	0,83

(*) Valores expressos em Reais.

A Companhia não possui dívida conversível em ações, opções de compra de ações concedidas ou outro instrumento potencialmente diluidor, dessa forma, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho de 2020, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civel geral e de administradores

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

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	341.371
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	67.000
Total	**408.371**

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre setembro/2020 e novembro/2022.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

24. Transações que não afetam caixa

Para período findo em 30 de junho de 2020, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Descrição	
Investimento por aquisição de investimento	
Contas a receber	4.515
Imoveis a comercializar	296
Conta corrente parceiros	2.706
Tributos a recuperar	18
Partes relacionadas	(112)
Provisão de imposto diferido	(303)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(68)
Outros passivos	(67)
Provisão para demanda judicial	(26)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(23)

25. Eventos subsequentes

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de qualquer fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de agosto de 2020.

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

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO

Os membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 30 de junho de 2020, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia.

São Paulo/SP, 07 de agosto de 2020.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 30 de Junho de 2020, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 07 de agosto de 2020

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o Período findo em 30 de junho de 2020.

São Paulo, 07 de agosto de 2020

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre
Diretor Presidente