# RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 2T21

## DESTAQUES

- **Crescimento de 442,7% das Vendas Líquidas em relação ao 2T20**, totalizando R$188,4 milhões no 2T21.
- **Lançamento de R$1,28 bilhão nos últimos 12 meses e de R$237,0 milhões no trimestre**.
- **Índice de Vendas sobre Oferta (VSO) de lançamentos de 57,0%, VSO de 63,4% nos últimos 12 meses** e de 29,5% no trimestre, **mantendo um dos maiores índices do setor**.
- **Margem Bruta de Incorporação de 35,1% no 2T21**, ganho de 1,2 p.p. com relação ao 1T21, e **Margem REF de 41,7%**.
- **Lucro líquido recorrente de R$22,6** milhões no trimestre, crescimento de 658,8% em relação ao mesmo período de 2020.
- ***Landbank* de R$5,8 bilhões** em VGV potencial, acréscimo de R$815 milhões no 2T21.


## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Rodrigo Coelho Cagali**
*Diretor Financeiro e de Relações com Investidores*

**Giancarlo D'Elia Denapoli**

**Caio Perri Lima**

**Stefano Sé Stampacchio**

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


**São Paulo, 09 de agosto de 2021 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) ("Mitre" ou "Companhia")**, construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2021 (2T21). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis estipuladas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade).

# PRINCIPAIS INDICADORES

| Destaques Operacionais | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lançamentos Totais (Unidades) | 415 | - | - | 158 | 162,7% | 573 | - | - |
| Lançamentos Totais VGV (R$ Mil) | 236.997 | - | - | 118.623 | 99,8% | 355.620 | - | - |
| Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV) | 29,5% | 30,9% | -1,4 p.p. | 16,8% | 12,8 p.p. | N/A | N/A | N/A |
| Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV) | 63,4% | 78,6% | -15,2 p.p. | 60,4% | 3,0 p.p. | 63,4% | 78,6% | -15,2 p.p. |
| Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades) | 318 | 67 | 373,9% | 168 | 89,0% | 486 | 129 | 276,4% |
| Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R$ Mil) | 188.365 | 34.709 | 442,7% | 82.840 | 127,4% | 271.205 | 68.486 | 296,0% |
| Entregas (Unidades) | - | - | - | 169 | - | 169 | - | - |
| Estoque EoP (Unidades) (Final do Período) | 830 | 158 | 427,0% | 733 | 13,3% | 830 | 158 | 427,0% |
| VGV Estoque EoP (Final do Período) | 481.505 | 86.343 | 457,7% | 442.592 | 8,8% | 481.505 | 86.343 | 457,7% |

| Destaques Financeiros | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita Líquida (R$ Mil) | 164.663 | 65.076 | 153,0% | 85.070 | 93,6% | 249.733 | 113.088 | 120,8% |
| Receita Líquida de Incorporação[1] (R$ Mil) | 162.437 | 59.854 | 171,4% | 80.615 | 101,5% | 243.052 | 101.459 | 139,6% |
| Lucro Bruto (R$ Mil) | 57.091 | 20.736 | 175,3% | 27.394 | 108,4% | 84.485 | 34.601 | 144,2% |
| Margem Bruta (%) | 34,7% | 31,9% | 2,8 p.p. | 32,2% | 2,5 p.p. | 33,8% | 30,6% | 3,2 p.p. |
| Lucro Bruto de Incorporação[1] (R$ Mil) | 57.091 | 20.736 | 175,3% | 27.394 | 108,4% | 84.485 | 34.601 | 144,2% |
| Margem Bruta de Incorporação[1] (%) | 35,1% | 34,6% | 0,5 p.p. | 34,0% | 1,2 p.p. | 34,8% | 34,1% | 0,7 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado[2] (R$ Mil) | 58.510 | 22.761 | 157,1% | 28.263 | 107,0% | 86.773 | 37.512 | 131,3% |
| Margem Bruta Ajustada[2] (%) | 35,5% | 35,0% | 0,6 p.p. | 33,2% | 2,3 p.p. | 34,7% | 33,2% | 1,6 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado de Incorporação[12] (R$ Mil) | 58.510 | 22.761 | 157,1% | 28.263 | 107,0% | 86.773 | 37.512 | 131,3% |
| Margem Bruta Ajustada de Incorporação[12] (%) | 36,0% | 38,0% | -2,0 p.p. | 35,1% | 1,0 p.p. | 35,7% | 37,0% | -1,3 p.p. |
| Lucro Líquido (R$ Mil) | 21.215 | 9.959 | 113,0% | (11.689) | N/A | 9.526 | 3.542 | 168,9% |
| Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS[3] (R$ Mil) | 22.590 | 2.977 | 658,8% | (41) | N/A | 22.549 | (3.440) | N/A |
| EBITDA (R$ Mil) | 21.551 | 2.993 | 620,0% | (534) | N/A | 21.017 | 246 | 8443,5% |
| Margem EBITDA (%) | 13,1% | 4,6% | 8,5 p.p. | -0,6% | 13,7 p.p. | 8,4% | 0,2% | 8,2 p.p. |
| EBITDA Ajustado[2] (R$ Mil) | 22.970 | 5.018 | 357,8% | 335 | 6756,4% | 23.305 | 3.157 | 638,2% |
| Margem EBITDA Ajustada[2] (%) | 13,9% | 7,7% | 6,2 p.p. | 0,4% | 13,6 p.p. | 9,3% | 2,8% | 6,5 p.p. |

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

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

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

# SUMÁRIO


MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ..... 4

DESEMPENHO OPERACIONAL ..... 6

- I Lançamentos ..... 6
- I Vendas Sobre Oferta (VSO) ..... 7
- I Vendas ..... 8
- I Estoques ..... 9
- I Banco de Terrenos ..... 10

DESEMPENHO FINANCEIRO ..... 11

- I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty ..... 11
- I Receita Operacional Líquida ..... 11
- I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado ..... 12
- I Despesas Comerciais ..... 13
- I Despesas Gerais e Administrativas ..... 13
- I EBITDA e EBITDA Ajustado ..... 14
- I Resultado Financeiro Líquido ..... 14
- I Lucro Líquido ..... 15
- I *Return on Average Equity* (ROAE) ..... 15
- I Resultados a Apropriar ..... 15
- I Recebíveis ..... 16
- I Caixa e Endividamento ..... 17

ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre) ..... 19

ANEXO II – Demonstração dos Resultados (Semestre) ..... 20

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo) ..... 21

ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo) ..... 22

ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa ..... 23

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Na contramão do que observamos no trimestre passado, o segundo trimestre foi caracterizado pela melhora no sistema de saúde brasileiro, especialmente na cidade de São Paulo, praça de atuação da Companhia, permitindo a retomada dos lançamentos e, com isso, realizamos dois lançamentos no trimestre, que somaram R$237,0 milhões, o Haus Mitre Campo Belo e o Haus Mitre Residences 370, que atingiram excelentes níveis de vendas, com 59% e 58% de vendas no lançamento, respectivamente. Nos últimos doze meses, a Companhia alcançou R$1,3 bilhão de VGV lançado, evidenciando sua capacidade operacional e de execução, já bem próxima da escala adequada para entregar o *Guidance* de lançamento entre R$1,5 a R$2,0 bilhões de VGV em 2021 e para os próximos anos.

As vendas brutas do trimestre totalizaram R$211,7 milhões e as vendas líquidas R$188,4 milhões, indicadores 304,4% e 442,7% superiores ao mesmo período do ano passado, respectivamente, que foi consequência da forte demanda observada não só nos nossos lançamentos, mas também da resiliente procura pelos demais produtos em nosso estoque. Outro atestado do sucesso de vendas da Mitre no trimestre foi o índice de Vendas sobre Oferta (VSO), de 63,4% nos últimos doze meses e de 29,5% no trimestre.

Encerramos o trimestre com R$481,5 milhões de VGV em estoque, mesmo com o lançamento de R$237,0 milhões. Importante destacar que todos os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 78,5% de vendas, sendo que 93,8% do estoque é proveniente de produtos lançados nos últimos doze meses. Isso comprova a estratégia adequada da Companhia de realmente desenvolver os melhores produtos do mercado.

A receita líquida da Companhia atingiu R$164,7 milhões no trimestre, com a acelerada evolução física das nossas obras e início das atividades em alguns canteiros, especialmente dos produtos lançados no último semestre de 2020. Tivemos, também, incremento na margem bruta de incorporação de 1,2 p.p. quando comparado ao trimestre anterior, atingindo 35,1%, mesmo com a revisão que fizemos de todos os nossos orçamentos de obras no 1T21, para refletir o forte aumento de custos que tivemos, o que foi compensado pelo aumento de preço de venda dos imóveis lançados e em estoque. Vale reforçar que, dada às nossas margens saudáveis, qualidade dos produtos, com média de vendas de 78,5%, que gera uma elasticidade positiva de INCC, isto é, diferença entre o saldo da carteira e o saldo a incorrer das obras, atrelados à uma Margem REF de 41,7%, nos garante maior previsibilidade e assertividade em relação aos resultados a serem apropriados dos projetos já lançados.

As despesas comerciais e administrativas se mantiveram em níveis bastante saudáveis e bem controladas, atingindo R$15,6 e R$19,8 milhões, respectivamente. Isso, aliado às obras, que estão todas dentro do cronograma, entregas antecipadas e ao nível de lançamento e vendas já alcançados nos últimos doze meses, de R$1,3 bilhão e R$810 milhões, respectivamente, evidenciam que nosso crescimento sustentável e eficiente.

A Companhia obteve resultado financeiro de R$4,1 milhões no trimestre e gerou um lucro líquido de R$21,2 milhões. Já o lucro líquido recorrente, excluindo o efeito da operação de Total Return Equity Swap (TRS), foi de R$22,6 milhões, indicador 658,8% superior ao mesmo período de 2020, o que demonstra a excelente entrega operacional da Mitre Realty.

Permanecemos com uma visão positiva para o setor e acreditamos que nossa estratégia de desenvolver os melhores produtos do mercado, em um mercado cada vez mais seletivo, nos deixa bem posicionados e confiantes para os futuros lançamentos. Para os próximos meses, possuímos três projetos com stands abertos e prontos para serem lançados, o Haus Mitre Aclimação, o Haus Mitre Vila Clementino e o Haus Mitre Jardins, que, somados aos demais três a cinco projetos que serão lançados no ano, nos deixam confiantes para atingirmos nosso *Guidance* de lançamento entre R$1,5 e R$2,0 bilhões em VGV no ano de 2021.

Sobre o desempenho recente do mercado, a normalização da política monetária com o aumento gradual de juros praticado pelo Banco Central do Brasil já era esperada. Vale ressaltar também que o Brasil tem suas peculiaridades que o diferem do comportamento dos demais mercados. Cabe destacar dois fatores diretamente relacionados ao setor imobiliário: (i) as taxas de financiamento imobiliário no Brasil não são totalmente correlacionadas com a taxa Selic, devido ao sistema de crédito imobiliário que vigora no Brasil, com recursos do FGTS, SBPE, Carteira Hipotecária e demais linhas e instrumentos. Visto isso, o *funding* bancário para financiamento de produtos de média e média-alta renda é prioritariamente da caderneta de poupança, cuja taxa máxima é de 6,17% a.a. + TR. Portanto, um eventual aumento de 100 a 150 *bps* na taxa de financiamento imobiliário nos próximos meses, se ocorrer, não vai alterar de forma muito relevante a demanda por imóveis e o ciclo de alta de preços dos imóveis observados recentemente; (ii) na América Latina, que já passou por diversas crises financeiras e fiscais, as pessoas costumam comprar imóveis para se protegerem de eventual diminuição do poder de compra da moeda e alta inflação.

Reiteramos, portanto, nossa visão positiva para o mercado imobiliário nos próximos anos, sobretudo na cidade de São Paulo e no setor de média e alta renda, onde (i) a oferta é mais restrita, (ii) a qualidade do produto é um grande *driver* de demanda e (iii) é possível repassar aumentos de custos através da indexação da carteira ao INCC, protegendo as empresas em relação a aumentos de custo.

**Fabricio Mitre**
*Diretor Presidente*

# DESEMPENHO OPERACIONAL

## I Lançamentos

No 2T21, a Mitre realizou 2 lançamentos, o Haus Mitre Campo Belo e o Haus Mitre Residences 370, totalizando R$237 milhões de VGV em 415 unidades. Das unidades lançadas, 219 já foram vendidas e, somadas às 146 unidades vendidas do estoque, totalizam 365 unidades vendidas no trimestre. No ano, a Mitre já lançou R$356 milhões em VGV.

Nos últimos 12 meses, a Companhia alcançou R$1,28 bilhão de VGV lançado, evidenciando sua capacidade de execução, e reforça seu *Guidance* de lançar entre R$1,5 e R$2,0 bilhões em 2021.

Todos os lançamentos do ano atingiram níveis extremamente satisfatórios de vendas, com 48,8% em VGV vendido, na média, ao final do trimestre.

### Lançamento 1T21

**Haus Mitre Santa Cruz**
Rua Assungui, 121
Alto do Ipiranga – São Paulo
VGV: R$ 119 milhões
Unidades: 158
Lançamento: Mar/21
% VGV Vendido: 29%

### Lançamentos 2T21

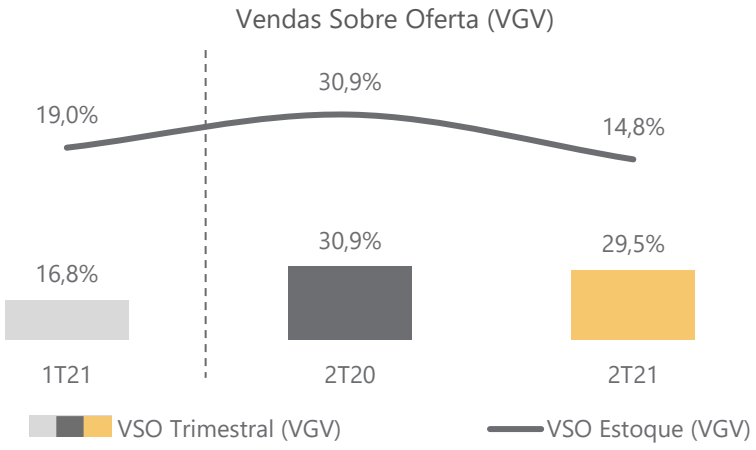
**Haus Mitre Campo Belo**
Rua João de Sousa Dias, 939
Campo Belo – São Paulo
VGV: R$ 150 milhões
Unidades: 178
Lançamento: Mai/21
% VGV Vendido: 59%

**Haus Mitre Residences 370**
Rua Professor José Marques da Cruz, 75
Brooklin – São Paulo
VGV: R$ 87 milhões
Unidades: 237
Lançamento: Jun/21
% VGV Vendido: 58%

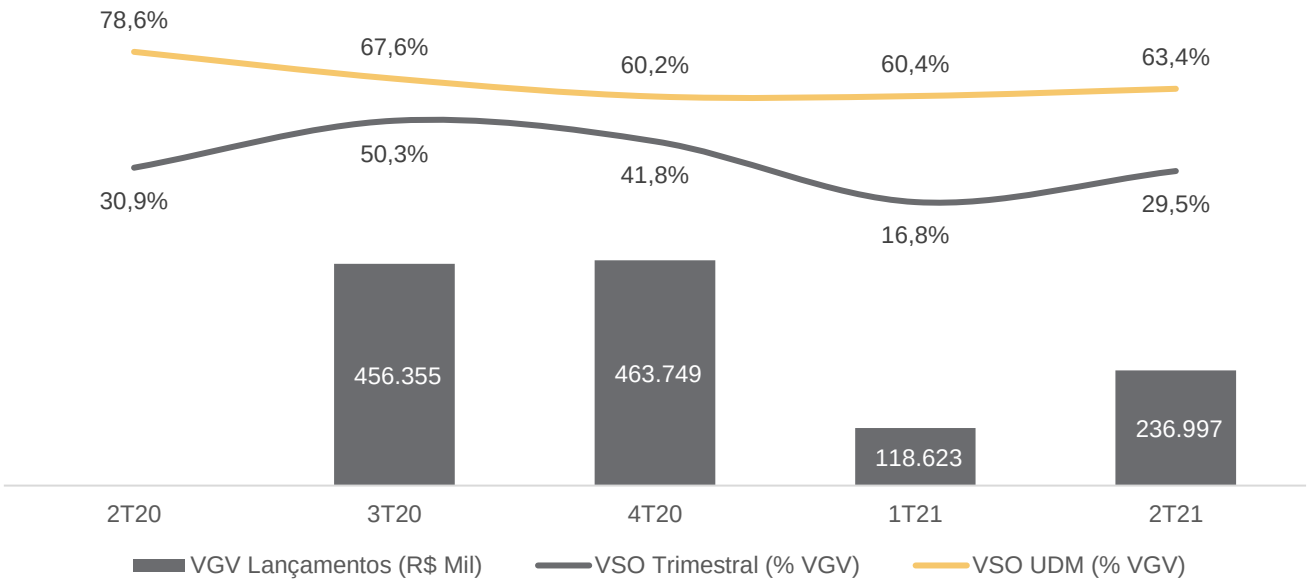
## Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta no 2T21 foi de 29,5%, comparado a 16,8% no 1T21 e 30,9% no 2T20. O aumento de 12,8 p.p., em comparação ao trimestre anterior, comprova, mais uma vez, a qualidade dos produtos Mitre e a assertividade da estratégia de desenvolver os melhores empreendimentos de cada bairro. No trimestre, a Companhia atingiu um VSO de lançamento de 57,0%.

Importante destacar que, atualmente, todos os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 78,5% de vendas, sendo que 93,8% do estoque é proveniente de produtos lançados nos últimos 12 meses.




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



# Vendas

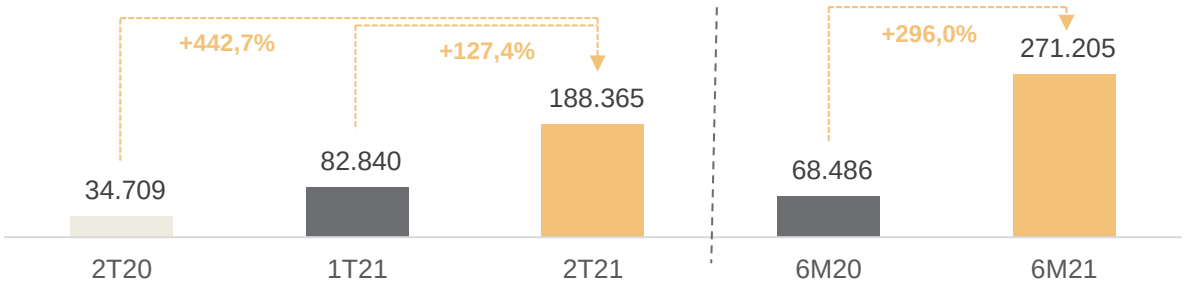
A Mitre atingiu R$211,7 milhões de vendas brutas no trimestre, excluindo comissões, comparadas a R$110,7 milhões no 1T21 e R$52,3 milhões no mesmo período de 2020, aumento de 91,1% trimestre contra trimestre e 304,4% ano contra ano. No primeiro semestre as vendas brutas somaram R$322,4 milhões, aumento de 191,9% em relação ao primeiro semestre de 2020, que totalizou R$110,4 milhões.

Outro importante ponto a se destacar são os distratos, que se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representavam apenas 1,7% do total da carteira de recebíveis, com redução em relação ao 1T21, em que representaram 2,1%. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre.

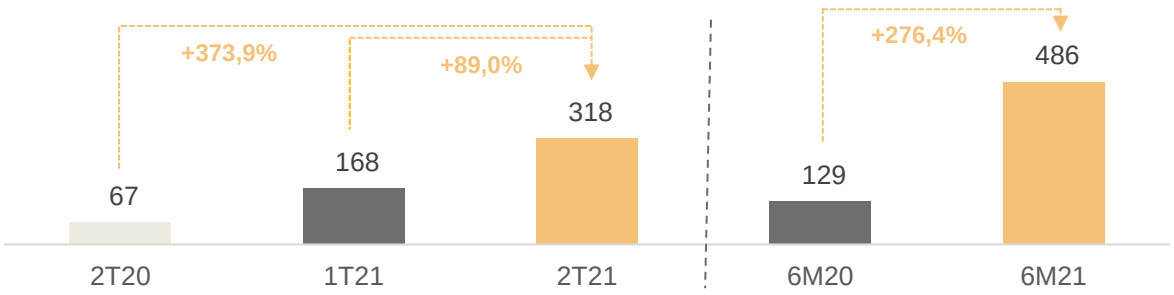
| Vendas Brutas (R$ Mil) | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vendas Brutas | 211.667 | 52.342 | 304,4% | 110.742 | 91,1% | 322.408 | 110.434 | 191,9% |
| Distratos Totais | (23.301) | (17.632) | 32,2% | (27.902) | -16,5% | (51.203) | (41.948) | 22,1% |
| Vendas Líquidas | 188.365 | 34.709 | 442,7% | 82.840 | 127,4% | 271.205 | 68.486 | 296,0% |

No 2T21, excluindo comissões e distratos, a Companhia obteve venda líquida de R$188,4 milhões, sendo R$126,9 milhões referentes aos lançamentos do trimestre e R$61,5 milhões dos produtos em estoque, superando os R$34,7 milhões do 2T20 em 442,7%. Na comparação com o trimestre anterior, as vendas líquidas foram 127,4% superiores, impulsionadas pela reabertura dos stands e pelo sucesso dos lançamentos realizados. No semestre, as vendas líquidas totalizaram R$271,2 milhões comparadas a R$68,5 milhões no mesmo período do ano anterior, aumento expressivo de 296,0%.

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



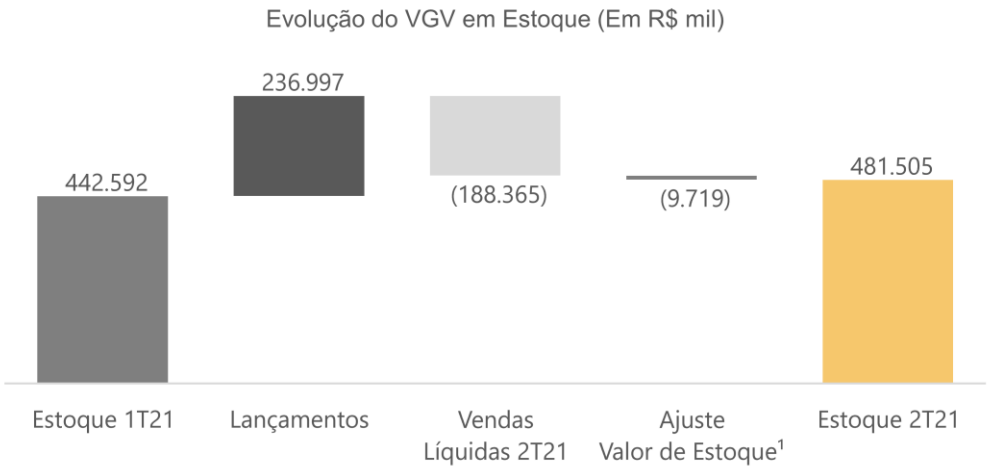

Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)




A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no 2T21, por 74% das vendas do período. Os 26% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

## I Estoques

A Companhia concluiu o 2T21 com 830 unidades em estoque, totalizando R$481,5 milhões em VGV, em comparação com 733 unidades e R$442,6 milhões no 1T21, mesmo com o lançamento de R$237 milhões no 2T21, ou seja, a Companhia conseguiu mais uma vez, obter ótima performance de vendas, mantendo o estoque em patamares extremamente saudáveis.




[1]Ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia em 30 de junho de 2021, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas.

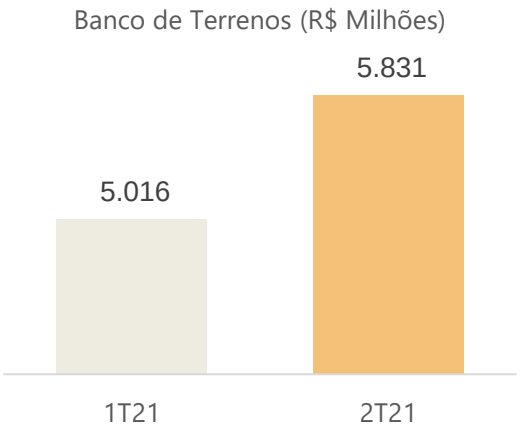
A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

| Empreendimentos | Status | Linha | Lançto. | Unidades | Estoque | % Vendido (Unidades) | VGV lanç. (R$ Mil) | % Vendido (VGV) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Haus Mitre Residences 370 | Lançamento | Haus | jun/21 | 237 | 98 | 58,6% | 87.136 | 58,4% |
| Haus Mitre Campo Belo | Lançamento | Haus | mai/21 | 178 | 99 | 44,4% | 149.862 | 58,9% |
| Haus Mitre Santa Cruz | Lançamento | Haus | mar/21 | 158 | 112 | 29,1% | 118.623 | 29,1% |
| Haus Mitre Ibirapuera | Em Obras | Haus | nov/20 | 159 | 86 | 45,9% | 109.508 | 42,2% |
| Raízes VM | Em Obras | Raízes | nov/20 | 227 | 77 | 66,1% | 101.905 | 69,2% |
| Haus Mitre Residences | Em Obras | Haus | nov/20 | 203 | 71 | 65,0% | 70.862 | 62,2% |
| Haus Mitre Platô Ipiranga | Em Obras | Haus | nov/20 | 341 | 36 | 89,4% | 181.474 | 81,6% |
| Raízes Tucuruvi Jacarandá | Em Obras | Raízes | set/20 | 282 | 48 | 83,0% | 122.139 | 83,4% |
| Haus Mitre Perdizes | Em Obras | Haus | ago/20 | 235 | 59 | 74,9% | 180.390 | 65,5% |
| Raízes Tucuruvi Figueira | Em Obras | Raízes | ago/20 | 154 | 2 | 98,7% | 34.109 | 98,8% |
| Raízes Freguesia do Ó | Em Obras | Raízes | jul/20 | 256 | 78 | 69,5% | 119.717 | 70,9% |
| Haus Mitre Alto Butantã | Em Obras | Haus | nov/19 | 210 | 4 | 98,1% | 95.577 | 93,5% |
| Haus Mitre Pinheiros | Em Obras | Haus | nov/19 | 149 | 20 | 86,6% | 113.659 | 93,2% |
| Raízes Vila Prudente | Em Obras | Raízes | nov/19 | 272 | 30 | 89,0% | 108.480 | 89,3% |
| Haus Mitre Brooklin | Em Obras | Haus | jun/19 | 255 | 1 | 99,6% | 172.339 | 99,7% |
| Raízes Guilhermina-Esperança | Em Obras | Raízes | mar/19 | 316 | 4 | 98,7% | 98.430 | 99,3% |
| Haus Mitre Butantã | Em Obras | Haus | set/18 | 256 | 0 | 100,0% | 115.371 | 100,0% |
| Haus Mitre | Entregue | Haus | mai/18 | 169 | 1 | 99,4% | 94.733 | 99,7% |
| Raízes Vila Matilde | Entregue | Raízes | out/16 | 283 | 3 | 98,9% | 126.226 | 98,8% |
| Orbit São Caetano[1] | Entregue | Raízes | nov/11 | 146 | 1 | 99,3% | 46.344 | 99,3% |
| **Total** | | | | **4.486** | **830** | **81,5%** | **2.246.884** | **78,5%** |

[1] Execução de garantia de alienação fiduciária

## Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 2T21 com um banco de terrenos de R$5,8 bilhões de VGV potencial, aumento de 16% em relação ao 1T21, em que o *landbank* foi de R$5,0 bilhões. No trimestre, a Companhia adquiriu R$1,1 bilhão em VGV e lançou R$237 milhões nos empreendimentos Haus Mitre Campo Belo e Haus Mitre Residences 370, totalizando, assim, um acréscimo de R$815 milhões no banco de terrenos ao final do trimestre. A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante o crescimento sustentável para os próximos três anos, o que permite à Companhia ser seletiva na aquisição de novos terrenos para compor seu *landbank*. Todos os terrenos estão estrategicamente localizados em áreas de alta qualidade, sendo 100% na cidade de São Paulo, em regiões com ótima infraestrutura urbana e próximas aos principais eixos de transporte da cidade.



# DESEMPENHO FINANCEIRO

## I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

| Em R$ Mil, Exceto % | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Operacional Líquida** | **164.663** | **65.076** | **153,0%** | **85.070** | **93,6%** | **249.733** | **113.088** | **120,8%** |
| Custo dos Imóveis vendidos | (107.572) | (44.340) | 142,6% | (57.676) | 86,5% | (165.248) | (78.487) | 110,5% |
| **Lucro Bruto** | **57.091** | **20.736** | **175,3%** | **27.394** | **108,4%** | **84.485** | **34.601** | **144,2%** |
| Despesas Administrativas | (19.844) | (14.659) | 35,4% | (17.107) | 16,0% | (36.951) | (25.160) | 46,9% |
| Despesas Comerciais | (15.559) | (2.683) | 479,9% | (10.997) | 41,5% | (26.556) | (7.659) | 246,7% |
| Outras Despesas e Receitas Operacionais | (1.486) | (1.019) | 45,9% | (900) | 65,2% | (2.386) | (2.657) | -10,2% |
| Equivalência Patrimonial | - | 10 | - | - | - | - | 34 | - |
| **Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras** | **20.202** | **2.385** | **747,0%** | **(1.610)** | **N/A** | **18.591** | **(841)** | **N/A** |
| Despesas Financeiras | (1.907) | (885) | 115,5% | (12.811) | -85,1% | (14.718) | (3.252) | 352,6% |
| Receitas Financeiras | 5.997 | 9.786 | -38,7% | 4.320 | 38,8% | 10.317 | 9.790 | 5,4% |
| **Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS** | **24.292** | **11.286** | **115,2%** | **(10.101)** | **N/A** | **14.191** | **5.697** | **149,1%** |
| Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado | (3.077) | (1.327) | 131,9% | (1.588) | 93,7% | (4.665) | (2.155) | 116,5% |
| **Lucro Líquido** | **21.215** | **9.959** | **113,0%** | **(11.689)** | **N/A** | **9.526** | **3.542** | **168,9%** |
| Total Return Equity Swap (TRS) | (1.375) | 6.982 | -119,7% | (11.648) | -88,2% | (13.023) | 6.982 | -286,5% |
| **Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS** | **22.590** | **2.977** | **658,8%** | **(41)** | **N/A** | **22.548** | **(3.440)** | **N/A** |

## I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 2T21, totalizou R$164,7 milhões, crescimento de 153,0% quando comparada aos R$65,1 milhões registrados no mesmo período de 2020. Quando comparada ao 1T21, a receita operacional líquida teve aumento de 93,6%, além de um aumento de 120,8% quando comparado o primeiro semestre de 2021 com o primeiro semestre de 2020. Esse aumento é decorrente do bom desempenho de vendas de lançamento e estoque, do início das obras de projetos lançados em 2020 e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC (“Percentage of Completion”), que determina o reconhecimento da receita de acordo com a evolução do custo incorrido dos projetos, gerou um aumento de receita no trimestre.

## I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

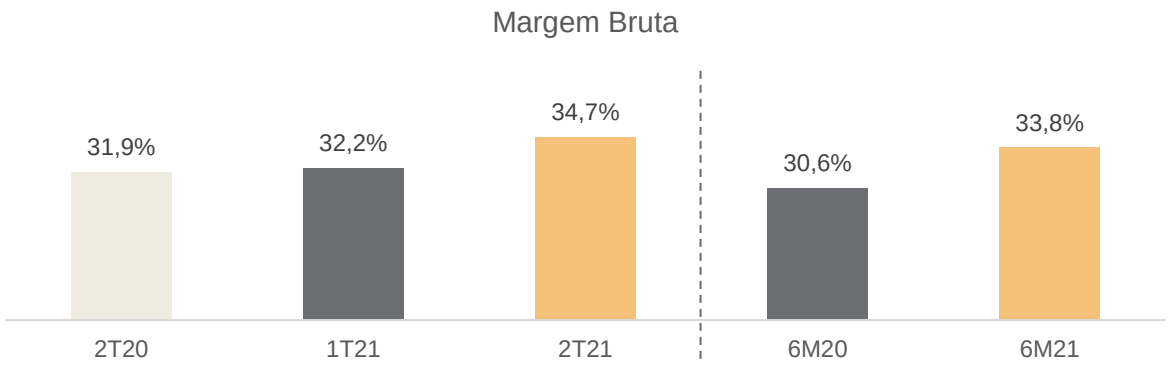
| Em R$ Mil, Exceto % | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita Operacional Líquida | 164.663 | 65.076 | 153,0% | 85.070 | 93,6% | 249.733 | 113.088 | 120,8% |
| Receita Operacional Líquida de Incorporação[1] | 162.438 | 59.854 | 171,4% | 80.615 | 101,5% | 243.052 | 101.459 | 139,6% |
| **Lucro Bruto** | **57.091** | **20.736** | **175,3%** | **27.394** | **108,4%** | **84.485** | **34.601** | **144,2%** |
| Margem Bruta | 34,7% | 31,9% | 2,8 p.p. | 32,2% | 2,5 p.p. | 33,8% | 30,6% | 3,2 p.p. |
| **Lucro Bruto de Incorporação[1]** | **57.091** | **20.736** | **175,3%** | **27.394** | **108,4%** | **84.485** | **34.601** | **144,2%** |
| Margem Bruta de Incorporação[1] | 35,1% | 34,6% | 0,5 p.p. | 34,0% | 1,2 p.p. | 34,8% | 34,1% | 0,7 p.p. |
| (+) Encargos Financeiros | 1.419 | 2.025 | -29,9% | 869 | 63,2% | 2.288 | 2.911 | -21,4% |
| **Lucro Bruto Ajustado[2]** | **58.510** | **22.761** | **157,1%** | **28.263** | **107,0%** | **86.773** | **37.512** | **131,3%** |
| Margem Bruta Ajustada[2] | 35,5% | 35,0% | 0,6 p.p. | 33,2% | 2,3 p.p. | 34,7% | 33,2% | 1,6 p.p. |
| **Lucro Bruto Ajustado de Incorporação[12]** | **58.510** | **22.761** | **157,1%** | **28.263** | **107,0%** | **86.773** | **37.512** | **131,3%** |
| Margem Bruta Ajustada de Incorporação[12] | 36,0% | 38,0% | -2,0 p.p. | 35,1% | 1,0 p.p. | 35,7% | 37,0% | -1,3 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).

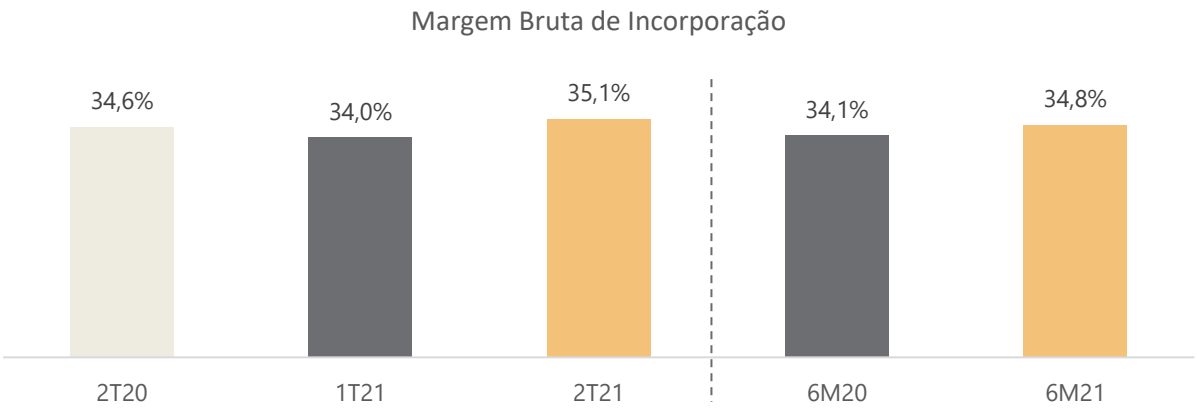
[2] O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.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

No 2T21, o lucro bruto foi de R$57,1 milhões, comparado a R$20,7 milhões no 2T20 e R$27,4 milhões no 1T21, com crescimento de 175,3% e 108,4%, respectivamente. A margem bruta foi de 34,7% e a margem bruta de incorporação de 35,1%, versus 31,9% e 34,6% no 2T20, aumentos decorrentes do ganho de preços praticado nas vendas de produtos em estoque e nos lançamentos. No comparativo acumulado ano a ano houve ganho de 3,2 p.p. na margem bruta e de 0,7 p.p. na margem bruta de incorporação, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obra feita pela Companhia, que já está refletida nesses resultados.

Em relação ao 1T21, o lucro bruto nominal apresentou aumento dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R$ 920 milhões de VGV no segundo semestre de 2020 e a maioria de suas respectivas obras foram iniciadas durante o segundo trimestre de 2021. A margem bruta e a margem bruta de incorporação apresentaram aumento de 2,5 p.p. e 1,2 p.p., respectivamente, quando comparadas ao 1T21. As margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras no 1T21, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre.



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 que 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 distorce o indicador e faz com que a margem bruta consolidada apresente uma redução do que seria seu normal. Excluindo esse efeito, que deixará de acontecer quando da entrega desses empreendimentos, a margem bruta de incorporação da Mitre referente ao 2T21 foi de 35,1%, 1,2 p.p. superior ao 1T21 e 0,5 p.p. em relação ao 2T20, conforme demostrado no gráfico a seguir:




## Despesas Comerciais

| Em R$ Mil | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Despesas Comerciais | (15.559) | (2.683) | 479,9% | (10.997) | 41,5% | (26.556) | (7.659) | 246,7% |
| Total VGV Lançamentos Residenciais (R$ Mil) | 236.997 | - | - | 118.623 | 99,8% | 355.620 | - | - |
| **% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado** | **6,6%** | **N/A** | **-** | **9,3%** | **-2,7 p.p.** | **7,5%** | **N/A** | **-** |

As despesas comerciais permaneceram em linha com o volume de lançamentos da Companhia e totalizaram R$15,6 milhões no 2T21, comparadas a R$11,0 milhões no 1T21. O aumento das despesas é decorrente do maior volume de lançamentos do trimestre e da preparação da Companhia para os lançamentos do terceiro trimestre, que já estão com seus stands de vendas construídos ou em fase de construção.

## Despesas Gerais e Administrativas

| Em R$ Mil | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Despesas Gerais Administrativas | (19.844) | (14.659) | 35,4% | (17.107) | 16,0% | (36.951) | (25.160) | 46,9% |
| Total VGV Lançamentos Residenciais (R$ Mil) | 236.997 | - | - | 118.623 | 99,8% | 355.620 | - | - |
| **% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado** | **8,4%** | **N/A** | **-** | **14,4%** | **-6,0 p.p.** | **10,4%** | **N/A** | **-** |

No 2T21, as despesas gerais e administrativas somaram R$19,9 milhões, comparadas a R$17,1 milhões no 1T21 e R$14,7 milhões no 2T20. As despesas gerais e administrativas da Companhia se mantiveram em linha com o esperado, visando um período de maior volume de lançamentos no segundo semestre de 2021. O índice de Despesas Gerais e Administrativas por VGV Lançado nos últimos doze meses atingiu 5,5%, comprovando a posição da Companhia de possuir uma cultura extremamente focada no controle das despesas e o compromisso de estar entre as empresas mais eficientes do setor. A Mitre possui um time de alta performance, bem dimensionado e com incentivos atraentes e adequados para viabilizar o crescimento sustentável de longo prazo da Companhia e entregar os resultados esperados.

## I EBITDA e EBITDA Ajustado

| Em R$ Mil, Exceto % | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lucro (Prejuízo) Líquido** | **21.215** | **9.959** | **113,0%** | **(11.689)** | **N/A** | **9.526** | **3.542** | **168,9%** |
| (+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido | 3.077 | 1.327 | 131,9% | 1.588 | 93,7% | 4.665 | 2.155 | 116,5% |
| (+) Resultado Financeiro, Líquido | (4.090) | (8.901) | -54,1% | 8.491 | -148,2% | 4.401 | (6.538) | N/A |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.349 | 608 | 121,8% | 1.076 | 25,3% | 2.425 | 1.087 | 123,1% |
| **EBITDA[1]** | **21.551** | **2.993** | **620,0%** | **(534)** | **N/A** | **21.017** | **246** | **8.443,5%** |
| Margem EBITDA[1] | 13,1% | 4,6% | 8,5 p.p. | -0,6% | 13,7 p.p. | 8,4% | 0,2% | 8,2 p.p. |
| (+) Custos dos Encargos Financeiros | 1.419 | 2.025 | -29,9% | 869 | 63,2% | 2.288 | 2.911 | -21,4% |
| **EBITDA Ajustado[2]** | **22.970** | **5.018** | **357,8%** | **335** | **6.756,4%** | **23.305** | **3.157** | **638,2%** |
| Margem EBITDA Ajustada[2] | 13,9% | 7,7% | 6,2 p.p. | 0,4% | 13,6 p.p. | 9,3% | 2,8% | 6,5 p.p. |

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

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

O EBITDA da Companhia foi de R$21,6 milhões no 2T21, comparado a R$0,5 milhão negativo no 1T21, já no 2T20, o EBITDA foi de R$3,0 milhões. A margem EBITDA foi de 13,1% no 2T21, crescimento de 8,5 p.p. em relação ao mesmo período de 2020 e de 13,7 p.p. em relação ao 1T21. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R$23,0 milhões, com margem de 13,9% no trimestre.

## I Resultado Financeiro Líquido

| Em R$ Mil | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Despesas Financeiras | (1.907) | (885) | 115,5% | (12.811) | -85,1% | (14.718) | (3.252) | 352,6% |
| Receitas Financeiras | 5.997 | 9.786 | -38,7% | 4.320 | 38,8% | 10.317 | 9.790 | 5,4% |
| **Resultado Financeiro Líquido** | **4.090** | **8.901** | **-54,1%** | **(8.491)** | **N/A** | **(4.401)** | **6.538** | **-167,3%** |

No 2T21, o resultado financeiro líquido foi positivo em R$4,1 milhões versus negativo em R$8,5 milhões no 1T21 e positivo em R$8,9 milhões no 2T20. A variação, tanto quando comparada com o mesmo período de 2020, quanto com o trimestre anterior, é, majoritariamente, consequência da marcação à mercado da operação de Total Return Equity Swap (TRS), que tem por objetivo capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia. Ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo de ações.

## Lucro Líquido

| Em R$ Mil, Exceto % | 2T21 | 2T20 | Var. % | 1T21 | Var. % | 6M21 | 6M20 | Var. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lucro Líquido** | **21.215** | **9.959** | **113,0%** | **(11.689)** | **N/A** | **9.526** | **3.542** | **168,9%** |
| Margem Líquida | 12,9% | 15,3% | -2,4 p.p. | -13,7% | 26,6 p.p. | 3,8% | 3,1% | 0,7 p.p. |
| Total Return Equity Swap (TRS) | (1.375) | 6.982 | **-119,7%** | (11.648) | **-88,2%** | (13.022) | 6.982 | **-286,5%** |
| **Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS** | **22.590** | **2.977** | **658,8%** | **(41)** | **N/A** | **22.548** | **(3.440)** | **N/A** |
| Margem Líquida Recorrente Ex-TRS | 13,7% | 4,6% | 9,1 p.p. | 0,0% | 13,8 p.p. | 9,0% | -3,0% | 12,1 p.p. |

No 2T21, a Companhia teve um lucro líquido de R$21,2 milhões, comparado a um prejuízo líquido de R$11,7 milhões no 1T21 e um lucro líquido de R$10,0 milhões no 2T20. O aumento no lucro líquido é, principalmente, consequência da eficiência operacional da Companhia, evidenciada pelo aumento do lucro bruto e margem bruta. No primeiro semestre de 2021, o lucro líquido totalizou R$9,5 milhões, comparado a R$3,5 milhões no mesmo período do ano anterior. Esse valor ainda é impactado pela variação negativa da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que, pelas normas contábeis, está refletida dentro do resultado financeiro da Companhia em R$13,0 milhões negativos no semestre. Ao excluirmos o efeito dessa operação no lucro líquido, a Mitre obteve R$22,5 milhões de lucro líquido recorrente no primeiro semestre de 2021, contra um prejuízo de R$3,4 milhões no mesmo período de 2020, o que demonstra a excelente execução operacional da companhia, mesmo em um momento de desafios em decorrência da pandemia do Covid-19.

## *Return on Average Equity* (ROAE)

Quando observado o ROAE nos últimos 12 meses, o indicador foi de 5,6%. No 2T21, o ROAE da Mitre foi de 2,1% versus 1,2% negativo no 1T21. Importante destacar que esse valor ainda sofre distorção e é negativamente impactado pelo aumento no Patrimônio Líquido, com a entrada dos recursos do IPO da Companhia, que ainda não foi integralmente alocado, e também pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que impactou negativamente o lucro líquido.

| Em R$ Mil e % | 2T21 | 1T21 | Var. % |
|---|---|---|---|
| Patrimônio Líquido | 983.426 | 996.569 | -1,3% |
| Lucro Líquido Trimestral | 21.215 | (11.689) | N/A |
| **Return On Average Equity Trimestral (ROAE)[1]** | **2,1%** | **-1,2%** | **3,3 p.p.** |
| Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses | 55.067 | 43.811 | 25,7% |
| **Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)[1]** | **5,6%** | **4,5%** | **1,2 p.p.** |

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

## Resultados a Apropriar

Ao final do 2T21, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R$639,2 milhões, comparadas a R$542,5 milhões ao final do 1T21, enquanto o custo orçado a apropriar era de R$372,8 milhões, comparado a R$345,5 milhões no trimestre anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 41,7%, excluindo os custos financeiros, versus 36,3% ao final do trimestre anterior. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R$266,4 milhões no 2T21, em comparação com R$197,0 milhões no 1T21.

A margem REF (margem a apropriar) destacada acima, sofreu importante incremento, mantendo-se em níveis extremamente saudáveis, mesmo com a recente revisão dos orçamentos de obras realizado pela Companhia no 1T21, de modo a refletir os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta de Incorporação realizada de 35,1%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da

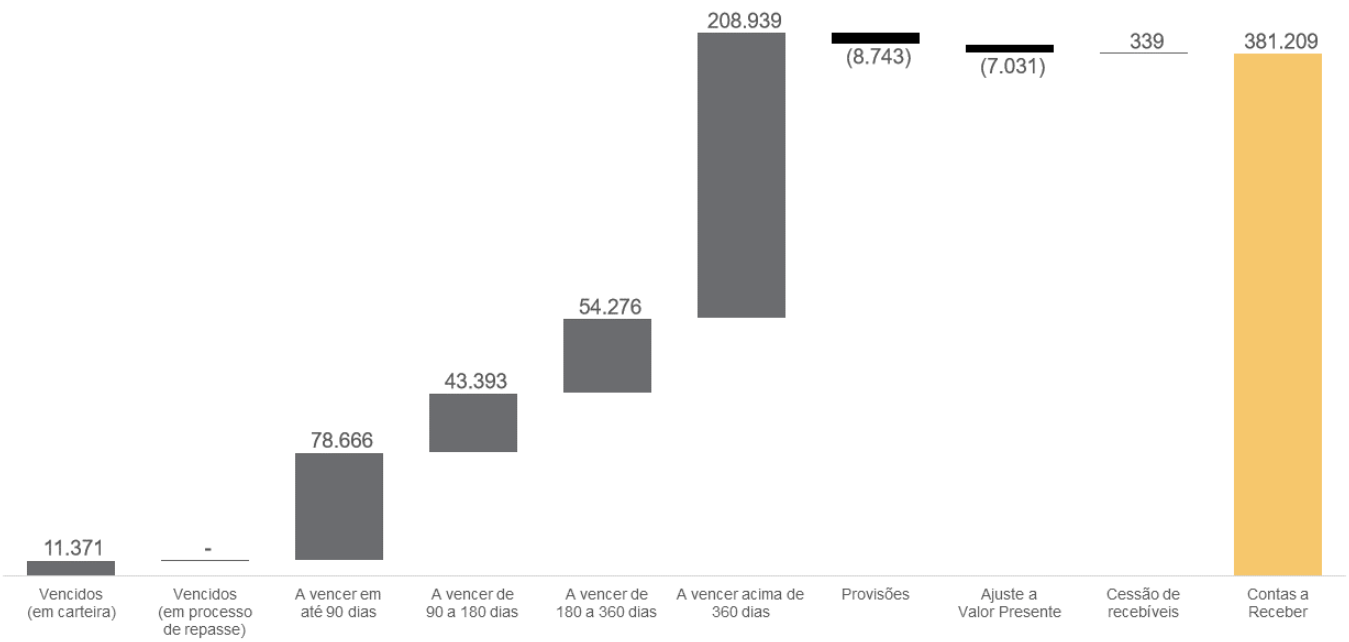
Companhia. As altas margens, tanto de incorporação quando a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes e por muitas vezes negociados acima do preço médio de mercado. Além disso, a venda média de 78,5% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

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

## Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 2T21 era de R$381,2 milhões, aumento de 24% comparado ao saldo ao final do 1T21 que era de R$306,8, devido essencialmente ao bom desempenho de vendas dos lançamentos dos últimos trimestres e dos estoques existentes. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R$ mil)



# I Caixa e Endividamento

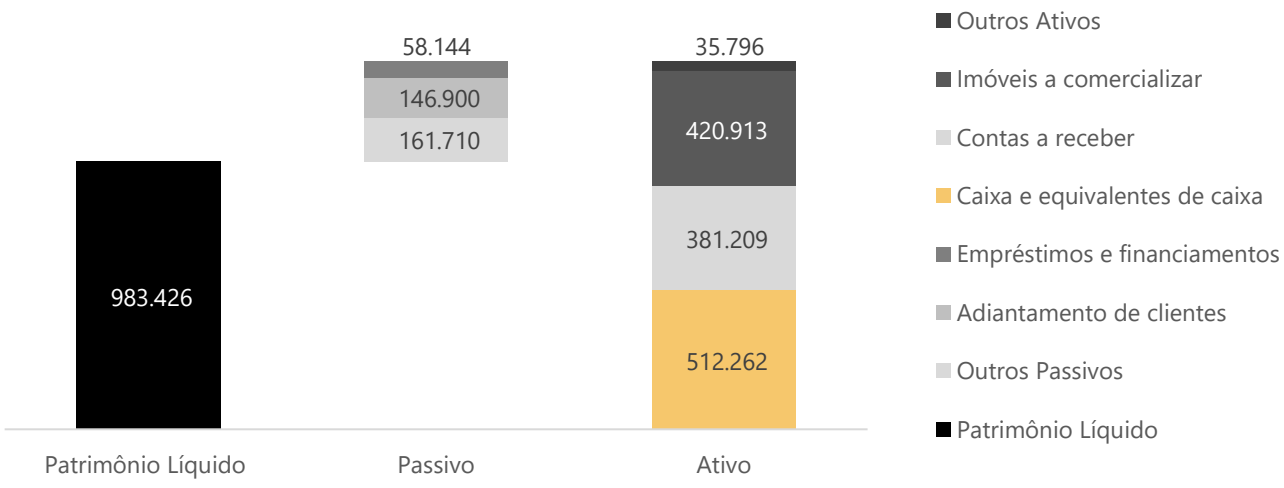
| Em R$ Mil | 2T21 | 1T21 | Var. % |
|---|---|---|---|
| Empréstimos e Financiamentos (CP) | 44.073 | 35.985 | 22,5% |
| Empréstimos e Financiamentos (LP) | 14.071 | 3.821 | 268,3% |
| **Dívida Bruta** | **58.144** | **39.806** | **46,1%** |
| (-) Caixa e Equivalentes | 216.049 | 204.711 | 5,5% |
| (-) Aplicações Financeiras | 247.146 | 466.826 | -47,1% |
| (-) Caixa Restrito (CP e LP) | 49.067 | 49.367 | -0,6% |
| **Dívida Líquida[1]** | **(454.118)** | **(681.098)** | **-33,3%** |

| Em R$ Mil | 2T21 | 1T21 | Var. % |
|---|---|---|---|
| **Dívida Bruta** | **58.144** | **39.806** | **46,1%** |
| (-) Financiamento à Produção | 57.307 | 37.546 | 52,6% |
| **Dívida Corporativa[2]** | **837** | **2.260** | **-63,0%** |
| Patrimônio Líquido | 983.426 | 996.569 | -1,3% |
| **Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido[3]** | **0,1%** | **0,2%** | **-0,1 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, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).
[2]A Dívida Corporativa equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do Financiamento à Produção.
[3]O índice de endividamento é calculado dividindo a dívida corporativa pelo patrimônio líquido do período.

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R$58,1 milhões, correspondendo a um aumento de 46,1% quando comparada aos R$39,8 milhões ao final do 1T21. Tal aumento foi consequência, principalmente, devido à liberação dos financiamentos dos empreendimentos em construção. Do total da dívida bruta, R$57,3 milhões, ou 99%, referem-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 382% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R$512,3 milhões, redução de R$208,6 milhões, ou 28,9%, quando comparado ao trimestre anterior, majoritariamente consequência do pagamento de dividendos que a Companhia realizou no trimestre e a aquisição de importantes lotes para incremento do seu *landbank*. A posição de caixa líquido totalizou R$454,1 milhões, representando 52,1% do seu patrimônio líquido (*book value*). Isso evidencia a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio e gerar valor aos seus acionistas.



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

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

# ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)

| (Em milhares de reais) | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | **01/04/2021 até 30/06/2021** | 01/04/2020 até 30/06/2020 | **01/04/2021 até 30/06/2021** | 01/04/2020 até 30/06/2020 |
| Receita operacional líquida | **-** | - | **164.663** | 65.076 |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados | **-** | - | **(107.572)** | (44.340) |
| Lucro bruto | **-** | - | **57.091** | 20.736 |
| Receitas/despesas operacionais | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | **(17.322)** | (12.595) | **(19.844)** | (14.659) |
| Despesas comerciais | **(456)** | (245) | **(15.559)** | (2.683) |
| Outras despesas e receitas operacionais | **263** | (105) | **(1.486)** | (1.019) |
| | **(4.216)** | - | **-** | - |
| Equivalência patrimonial | **38.814** | 14.169 | **-** | 10 |
| Total das despesas e receitas operacionais | **17.083** | 1.224 | **(36.889)** | (18.351) |
| Resultado operacional antes do resultado financeiro | **17.083** | 1.224 | **20.202** | 2.385 |
| Receitas financeiras | **4.907** | 8.827 | **5.997** | 9.786 |
| Despesas financeiras | **(1.589)** | (98) | **(1.907)** | (885) |
| Resultado financeiro | **3.318** | 8.729 | **4.090** | 8.901 |
| Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social | **20.401** | 9.953 | **24.292** | 11.286 |
| Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido | **-** | - | **(3.077)** | (1.327) |
| Resultado líquido do exercício | **20.401** | 9.953 | **21.215** | 9.959 |
| Resultado atribuído aos controladores | **20.401** | 9.953 | **20.401** | 9.953 |
| Resultado atribuído aos não controladores | **-** | - | **814** | 6 |

# ANEXO II – Demonstração dos Resultados (Semestre)

| (Em milhares de reais) | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | **01/01/2021 até 30/06/2021** | 01/01/2020 até 30/06/2020 | **01/01/2021 até 30/06/2021** | 01/01/2020 até 30/06/2020 |
| Receita operacional líquida | **-** | - | **249.733** | 113.088 |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados | **-** | - | **(165.248)** | (78.487) |
| Lucro bruto | **-** | - | **84.485** | 34.601 |
| Receitas/despesas operacionais | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | **(32.636)** | (21.656) | **(36.951)** | (25.160) |
| Despesas comerciais | **(722)** | (449) | **(26.556)** | (7.659) |
| Outras despesas e receitas operacionais | **(83)** | (745) | **(2.387)** | (2.657) |
| | **51.844** | 18.600 | **-** | 34 |
| Equivalência patrimonial | **(4.216)** | - | **-** | - |
| Total das despesas e receitas operacionais | **14.187** | (4.250) | **(65.893)** | (35.442) |
| Resultado operacional antes do resultado financeiro | **14.187** | (4.250) | **18.591** | (841) |
| Receitas financeiras | **8.406** | 8.827 | **10.317** | 9.790 |
| Despesas financeiras | **(14.136)** | (1.047) | **(14.718)** | (3.252) |
| Resultado financeiro | **(5.730)** | 7.780 | **(4.401)** | 6.538 |
| Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social | **8.457** | 3.530 | **14.190** | 5.697 |
| Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido | **-** | - | **(4.665)** | (2.155) |
| Resultado líquido do exercício | **8.457** | 3.530 | **9.525** | 3.542 |
| Resultado atribuído aos controladores | **8.457** | 3.530 | **8.457** | 3.530 |
| Resultado atribuído aos não controladores | **-** | - | **1.068** | 12 |

# ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)

| (Em milhares de reais) | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
| Ativo | | | | |
| Circulante | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | **151.697** | 99.831 | **216.049** | 194.304 |
| Caixa restrito | **28.468** | 28.893 | **28.468** | 28.893 |
| Aplicações financeiras | **247.146** | 543.181 | **247.146** | 543.181 |
| Contas a receber | **-** | - | **203.117** | 150.642 |
| Imóveis a comercializar | **-** | - | **281.183** | 152.529 |
| Conta corrente de consórcio | **-** | - | **253** | - |
| Tributos a recuperar | **5.304** | 3.631 | **5.730** | 3.958 |
| Adiantamentos | **160** | 172 | **2.406** | 1.486 |
| Outros ativos | **2.595** | 5.841 | **6.955** | 8.029 |
| Total do ativo circulante | **435.370** | 681.549 | **991.307** | 1.083.022 |
| | | | | |
| Não circulante | | | | |
| Caixa restrito | **20.599** | 20.599 | **20.599** | 20.599 |
| Contas a receber | **-** | - | **178.092** | 153.459 |
| Imóveis a comercializar | **-** | - | **139.730** | 45.599 |
| Partes relacionadas | **389.471** | 196.935 | **-** | - |
| Outros ativos | **-** | - | **-** | 1.250 |
| Investimentos | **201.026** | 159.964 | **259** | 259 |
| Imobilizado | **10.931** | 9.978 | **16.327** | 14.604 |
| Intangível | **3.409** | 2.078 | **3.866** | 2.399 |
| Total do ativo não circulante | **625.436** | 389.554 | **358.873** | 238.169 |
| | | | | |
| Total do ativo | **1.060.806** | 1.071.103 | **1.350.180** | 1.321.191 |

# ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)

| (Em milhares de reais) | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2021 | 31/12/2020 | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | **837** | 4.469 | **44.073** | 26.624 |
| Fornecedores | **1.524** | 1.204 | **26.137** | 12.636 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | **4.935** | 6.715 | **9.717** | 9.993 |
| Partes Relacionadas | **21.873** | 5.659 | **-** | - |
| Provisão para perdas em investimentos | **13.838** | 5.751 | **-** | - |
| Adiantamento de clientes | **-** | - | **109.260** | 80.676 |
| Provisão de impostos diferidos | **-** | - | **7.904** | 5.969 |
| Provisão de distrato | **-** | - | **1.104** | |
| Provisão de garantia de obra | **-** | - | **1.032** | 1.270 |
| Contas correntes - Parceiros | **-** | - | **29.658** | 36.285 |
| Outros Passivos | **3.224** | 4.267 | **23.326** | 21.070 |
| Arrendamento Mercantil | **1.284** | 1.122 | **2.335** | 2.117 |
| Operação SWAP | **8.079** | - | **8.079** | - |
| Outros Débitos com Terceiros - SCP | **6.735** | 4.226 | **7.596** | 4.469 |
| Dividendos a pagar | **-** | 11.474 | **-** | 11.474 |
| Total do passivo circulante | **62.329** | 44.887 | **270.221** | 212.583 |
| **Não circulante** | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | **-** | - | **14.071** | 18.804 |
| Provisão de garantia de obra | **-** | - | **2.616** | 4.379 |
| Adiantamento de Clientes | **-** | - | **37.640** | 33.629 |
| Provisão de impostos diferidos | **-** | - | **5.010** | 4.864 |
| Provisão para demandas Judiciais | **8.124** | 8.000 | **8.337** | 8.327 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | **-** | - | **-** | - |
| Contas correntes - Parceiros | **-** | 205 | **13.381** | 13.713 |
| Outros Débitos com Terceiros - SCP | **7.569** | 9.725 | **9.689** | 12.387 |
| Arrendamento Mercantil | **1.328** | 1.842 | **4.034** | 5.071 |
| Outros Passivos | **-** | - | **1.755** | - |
| Total do passivo não circulante | **17.021** | 19.772 | **96.533** | 101.174 |
| **Patrimônio líquido** | | | | |
| Capital social | **959.493** | 959.493 | **959.493** | 959.493 |
| Reserva de capital | **4.741** | 7.122 | **4.741** | 7.122 |
| Reserva de Lucros | **4.013** | 39.829 | **4.013** | 39.829 |
| Stock Option | **4.751** | - | **4.751** | - |
| Lucros (Prejuízo) acumulados | **8.458** | - | **8.458** | - |
| Total do patrimônio líquido | **981.456** | 1.006.444 | **981.456** | 1.006.444 |
| Participação de não controladores | **-** | - | **1.970** | 990 |
| Total do patrimônio líquido consolidado | **981.456** | 1.006.444 | **983.425** | 1.007.434 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | **1.060.806** | 1.071.103 | **1.350.180** | 1.321.191 |

# ANEXO V – Demonstração do Fluxo de Caixa

| (em milhares de reais) | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2021 | 30/06/2020 | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
| **Fluxos de caixa das atividades operacionais** | | | | |
| **Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social** | **8.457** | 3.530 | **14.190** | 5.697 |
| Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais: | | | | |
| | **1.431** | 843 | **2.425** | 1.087 |
| Depreciações e amortizações | **(51.844)** | (18.600) | **-** | (34) |
| Equivalência patrimonial | **-** | - | **(1.596)** | 450 |
| Provisão para garantias de obras | **-** | - | **702** | (201) |
| Ajuste a valor presente | **-** | - | **80** | 99 |
| Provisão para perda de crédito | **-** | - | **1.795** | 28 |
| Provisão para distratos | **-** | - | **1.123** | (1.249) |
| Provisão de impostos diferidos | **(5.425)** | (490) | **(5.425)** | (6.355) |
| Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários | **124** | 128 | **146** | 212 |
| Provisão para demandas judiciais | **112** | 670 | **425** | 1.909 |
| Encargos financeiros sobre financiamentos | **-** | 109 | **-** | 816 |
| Baixa do custo de captação | **13.687** | (6.355) | **13.687** | - |
| Operação swap | **433** | (68) | **523** | (490) |
| Outros resultados em investimentos | **2.370** | 553 | **2.370** | 553 |
| Plano de remuneração dos administradores | **22** | 250 | **2.288** | 2.911 |
| Encargos capitalizados apropriados ao resultado | **-** | - | **1.762** | 1.541 |
| Resultados das SCPs | **87** | 62 | **149** | 99 |
| Juros incorridos sobre arrendamento mercantil | **4.216** | - | **-** | - |
| Amortização de mais-valia | **(34.787)** | (22.898) | **20.454** | 1.376 |
| Total dos ajustes para conciliar o resultado | **1.431** | 843 | **2.425** | 1.087 |
| **Variações nos ativos e passivos** | | | | |
| (Aumento) redução em contas a receber | **-** | - | **(81.885)** | 28.050 |
| (Aumento) redução em Imóveis a comercializar | **-** | - | **(224.161)** | (21.444) |
| (Aumento) redução em tributos a recuperar | **(1.673)** | - | **(1.772)** | - |
| (Aumento) redução em adiantamentos | **12** | - | **-** | - |
| (Aumento) redução em Outros ativos | **3.245** | 3.071 | **2.322** | (126) |
| Aumento (redução) em Fornecedores | **324** | (390) | **13.502** | (1.804) |
| Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias | **(1.780)** | 1.450 | **(1.883)** | 4.009 |
| Aumento (redução) em Adiantamento de clientes | **-** | - | **35.316** | (2.573) |
| Aumento (redução) em Conta corrente consórcios | **-** | - | **(7.212)** | 6.917 |
| Aumento (redução) em Outros passivos | **(6.375)** | (61) | **(897)** | (9.441) |
| Pagamento de demandas judiciais | **-** | - | **(136)** | (147) |
| Juros pagos sobre empréstimos | **(425)** | (557) | **(2.059)** | (4.286) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | **-** | - | **(2.027)** | (4.308) |
| **Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais** | **(33.002)** | (15.855) | **(236.623)** | 1.722 |

**Fluxo de caixa das atividades de investimento**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários | **-** | (25.457) | **-** | (25.457) |
| Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários | **425** | 550 | **425** | 5.550 |
| Aplicação Financeira | **(78.200)** | (714.287) | **(78.200)** | (714.287) |
| Integralização de capital nos investimentos | **-** | (7.642) | **-** | (7.621) |
| Aquisição de investimentos | **-** | (6.957) | **-** | 690 |
| Movimentação liquida dos custos do Imobilizado e Intangível | **(3.715)** | (3.745) | **(5.614)** | (10.540) |
| Encargos financeiros capitalizados nos investimentos | **-** | (192) | **-** | - |
| Dividendos recebidos de investidas | **17.108** | 28.787 | **-** | 498 |
| Caixa líquido na aquisição de Investimento | **-** | - | **-** | (6.936) |
| Resgate de aplicação financeira | **379.661** | - | **379.661** | - |
| Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários | **-** | (25.457) | **-** | (25.457) |
| **Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento** | **315.279** | (728.943) | **296.272** | (758.103) |

**Fluxo de caixa das atividades de financiamento**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Amortização de empréstimos | **(3.341)** | (10.689) | **(21.615)** | (84.993) |
| Aumento do capital Social, líquidos dos gastos com emissão de ações | **(606)** | 903.393 | **-** | 903.393 |
| Ingressos de empréstimos | **-** | - | **34.385** | 29.070 |
| Dividendos pagos aos não controladores | **(47.289)** | - | **(47.289)** | (34) |
| Partes relacionadas | **(176.527)** | (92.680) | **-** | (135) |
| Repasse para terceiros (SCPs) | **(1.933)** | (7.302) | **(2.083)** | (10.825) |
| Outros Débitos com terceiros (SCPs) | **-** | 2.820 | **-** | 2.820 |
| Aporte/redução de não controladores | **-** | - | **(89)** | - |
| Amortização de Arrendamento mercantil | **(715)** | (184) | **(1.213)** | (483) |
| **Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento** | **(230.411)** | 795.358 | **(37.904)** | 838.813 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **51.866** | 50.560 | **21.745** | 82.432 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | **99.831** | 12.022 | **194.304** | 33.416 |
| No final do exercício | **151.697** | 62.582 | **216.049** | 115.848 |

## Sobre a Mitre

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

Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais *drivers* de rentabilidade e riscos do negócio, e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece duas linhas de produtos distintas: (i) Raízes, focada no público de média renda; e (ii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta renda. Ambas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.

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


**Contatos RI:**

Rodrigo Coelho Cagali
Giancarlo D'Elia Denapoli
Caio Perri Lima
Stefano Sé Stampacchio

Tel.: +55 (11) 4810-0582
https://ri.mitrerealty.com.br
ri@mitrerealty.com.br


MTRE
B3 LISTED NM

IMOB ITAG
ICON IGC
SMLL IGCT
IBRA IGC-NM

# DISCLAIMER

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez financeira durante e após a pandemia relacionada ao COVID-19, bem como ao impacto dessa pandemia nos resultados das suas operações. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

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

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