

Destaques

- Margem Bruta de Incorporação de 34,6%**, ganho de 1,3 p.p., com Lucro Bruto de Incorporação de R\$20,7 milhões, comparado a R\$13,9 milhões no 1T20
- Lucro Líquido de R\$10,0 milhões no trimestre** e de R\$3,5 milhões no 1º semestre de 2020
- VSO de 29,8% no trimestre**, com a Mitre Vendas responsável por 91,5% das vendas
- Vendas Líquidas de R\$34,7 milhões**, 2,8% superior ao 1T20, mesmo em um período marcado pela quarentena e fechamento dos *stands*
- Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido de 0,8%**, queda de 0,8 p.p. em comparação com o 1T20, de 1,6%
- Mulheres representam 42% dos executivos sócios** da Companhia através do modelo de *Partnership*

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, 11 de agosto de 2020 – Mitre Realty 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 2020 (2T20). 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

Indicadores Operacionais	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	-	718	-	-	-
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	-	289.375	-	-	-
Vendas Sobre Oferta (VSO) (Unidades) ¹	29,8%	56,0%	-26,1 p.p.	21,6%	8,2 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO UDM) (Unidades)	81,0%	79,9%	1,1 p.p.	79,3%	1,8 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades) ¹	67	253	-73,5%	62	8,1%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil) ¹	34.709	116.764	-70,3%	33.777	2,8%
Entregas (Unidades)	-	200	-	-	-
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período) ¹	158	199	-20,9%	225	-29,8%
VGV Estoque EoP (Final do Período) ¹	86.343	131.880	-34,5%	119.662	-27,8%

¹ Números apresentam pequenas variações em relação à Prévia Operacional, divulgada em 9 de julho de 2020, em função de ajustes após a revisão dos auditores independentes.

Destaques Financeiros	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	65.076	82.197	-20,8%	48.012	35,5%
Receita Líquida de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	59.854	80.256	-25,4%	41.605	43,9%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	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 (R\$ Mil)	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.
Lucro Bruto Ajustado ² (R\$ Mil)	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 (R\$ Mil)	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.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	9.959	15.799	-37,0%	(6.417)	N/A
EBITDA (R\$ Mil)	2.993	18.340	-83,7%	(2.747)	N/A
Margem EBITDA (%)	4,6%	22,3%	-17,7 p.p.	-5,7%	10,3 p.p.
EBITDA Ajustado ² (R\$ Mil)	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 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.

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.

Sumário

Desempenho Operacional.....	7
 Lançamentos	7
 I Vendas sobre Oferta (VSO)	7
 I Vendas Líquidas.....	8
 I Entregas.....	8
 I Estoques	9
 I Banco de Terrenos	9
Desempenho Financeiro	10
 I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty	10
 I Receita Operacional Líquida	10
 I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado.....	11
 I Despesas Comerciais.....	12
 I Despesas Gerais e Administrativas	12
 I EBITDA e EBITDA Ajustado	13
 I Resultado Financeiro Líquido	13
 I Lucro Líquido	14
 I Return on Average Equity (ROAE).....	14
 I Resultados a Apropriar.....	14
 I Recebíveis.....	15
 I Caixa e Endividamento.....	15
 I Total Return Swap (TRS).....	16
ANEXO I – Demonstração dos Resultados	17
ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)	18
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo).....	19
ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa	20

Mensagem da Administração

O segundo trimestre de 2020 foi um período inteiramente marcado pela pandemia de COVID-19, no qual as incorporadoras brasileiras tiveram 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.

Através da Plataforma Digital de Vendas Mitre, que já havia sido implementada desde o final do ano passado, 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%).

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 *due 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.

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 *affordability* 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

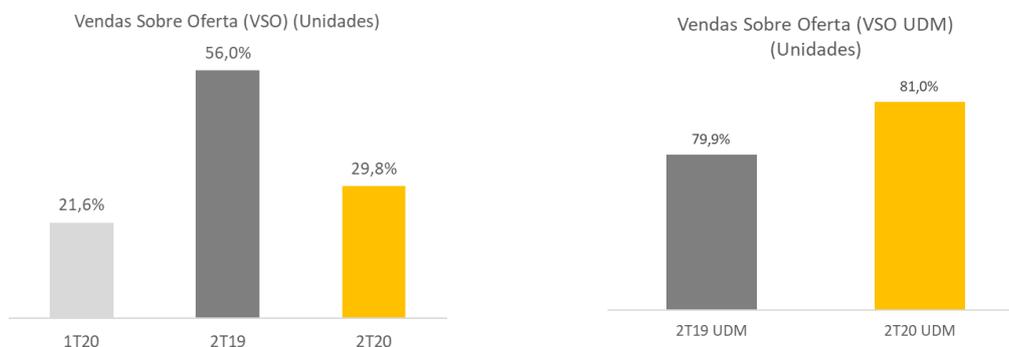
Desempenho Operacional

| Lançamentos

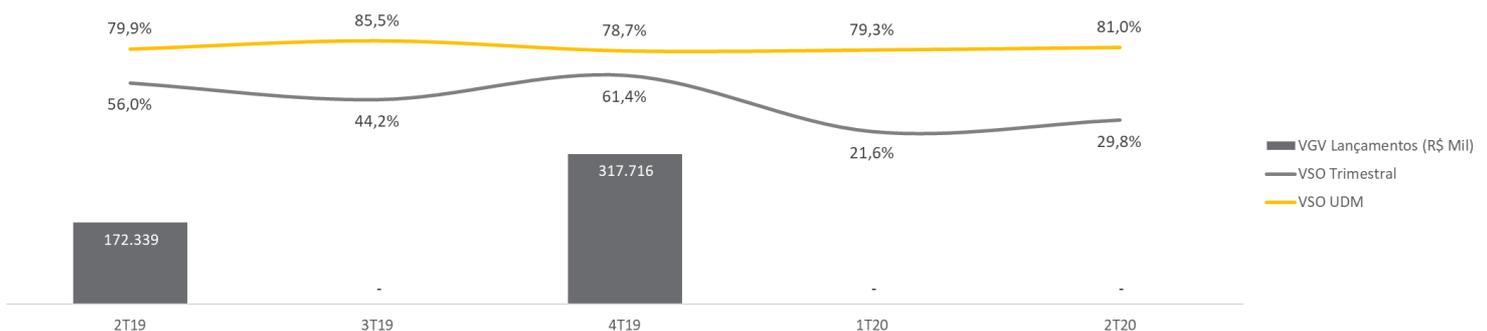
A Companhia não realizou lançamentos durante o 2T20, visto que os *stands* de vendas tiveram que permanecer fechados por grande parte do trimestre, como consequência das restrições governamentais impostas, relacionadas a pandemia. No mesmo período do ano passado, a Mitre lançou o Haus Mitre Brooklin, 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.

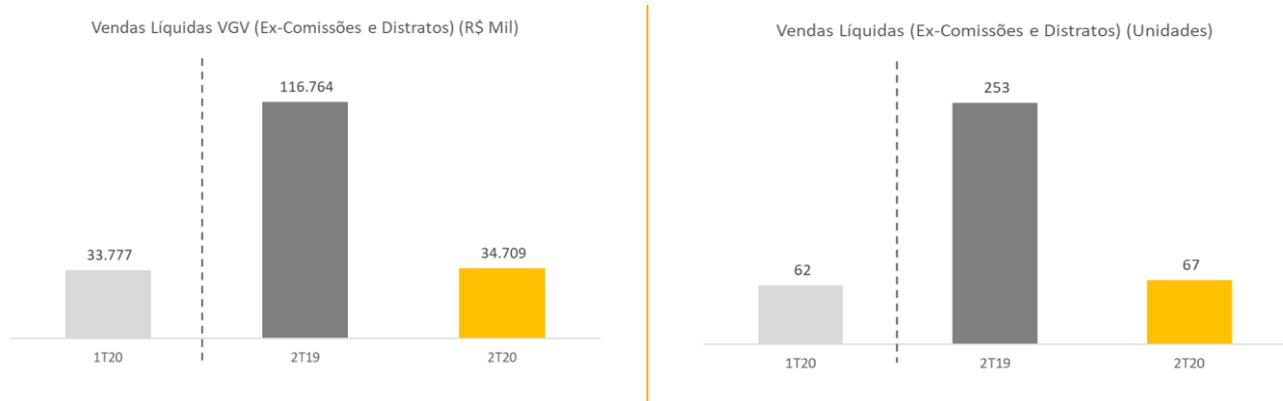


No gráfico abaixo, é possível observar que a VSO nos últimos 12 meses não foi impactada pela ausência de lançamentos durante o 2T20, o que reforça a competência na execução e alta velocidade de vendas da Companhia, mesmo em um trimestre sem lançamentos, com baixo nível de estoque disponível para venda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

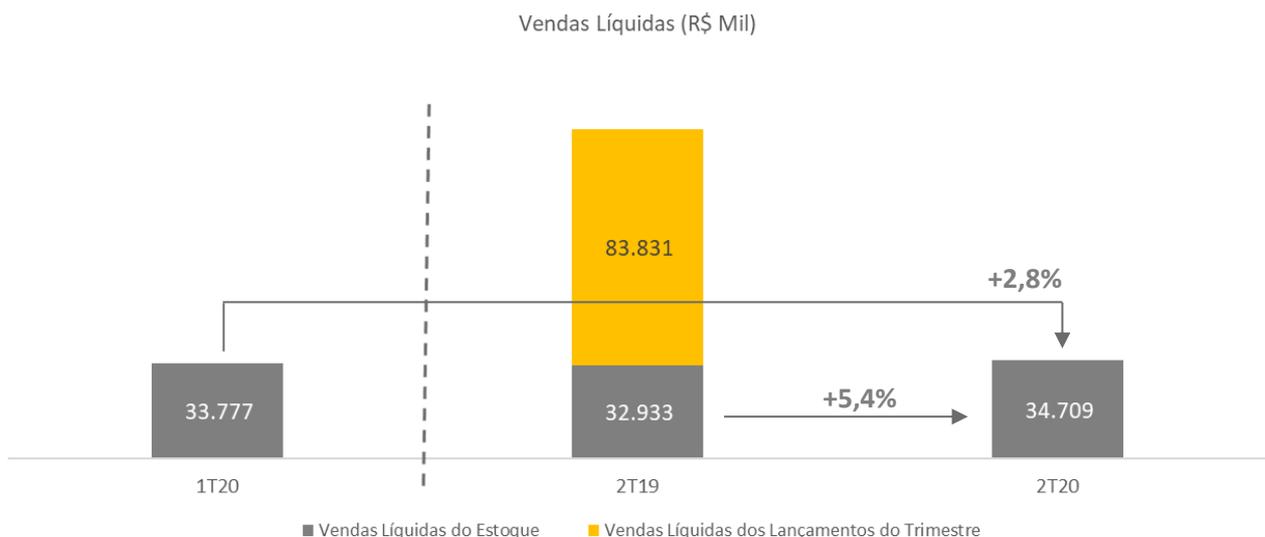


Vendas Líquidas

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.



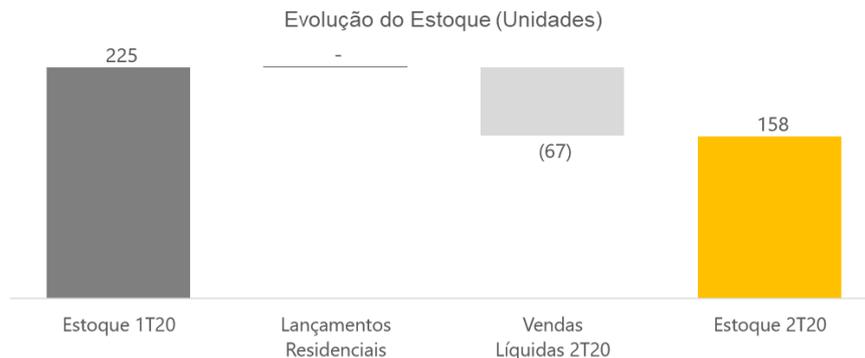
Outra evidência da eficiência operacional da Companhia é a sua força de vendas, que, através da Mitre Vendas, tem se mostrado um valioso instrumento estratégico, sendo bastante resiliente, eficiente e fundamental para a elevada VSO da Mitre, respondendo no 2T20 por 91,5% das vendas do período, em comparação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

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
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).

I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

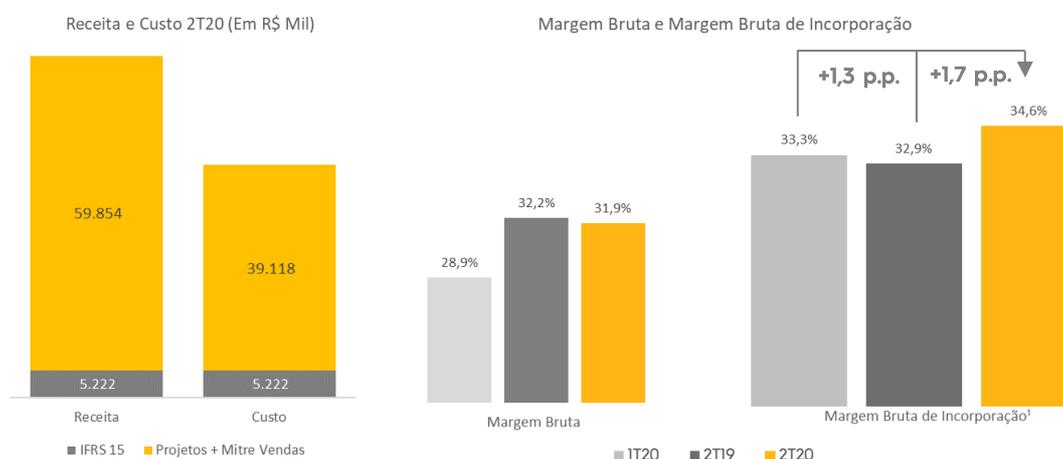
Em R\$ Mil, Exceto %	2T20	2T19	Var. %	1T20	Var. %
Receita Operacional Líquida	65.076	82.197	-20,8%	48.012	35,5%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	59.854	80.256	-25,4%	41.605	43,9%
Lucro Bruto	20.736	26.436	-21,6%	13.865	49,6%
Margem Bruta	31,9%	32,2%	-0,3 p.p.	28,9%	3,0 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	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 Ajustado²	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 Incorporação¹²	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.

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

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

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 demonstrado 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.

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.

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%
EBITDA¹	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 Ajustado²	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.

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

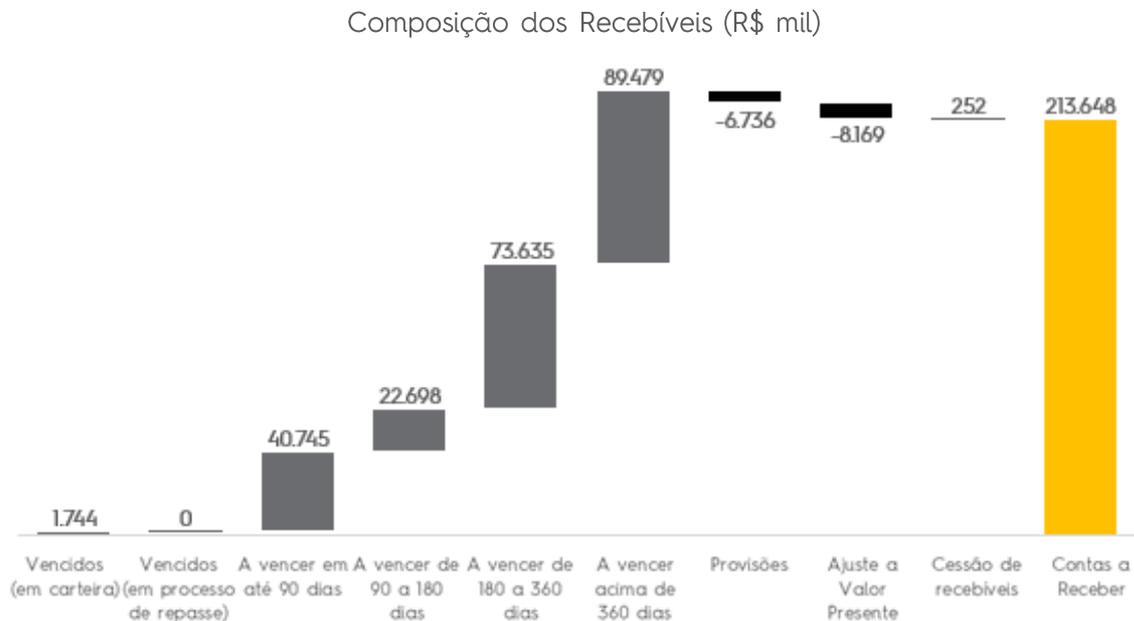
Ao final do 2T20, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$288,4 milhões, comparadas a R\$310,1 milhões no 1T20, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$182,3 milhões, comparado a R\$204,0 milhões no 1T20, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 36,8%, excluindo os custos 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:



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 Líquida¹	(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 Líquido²	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).

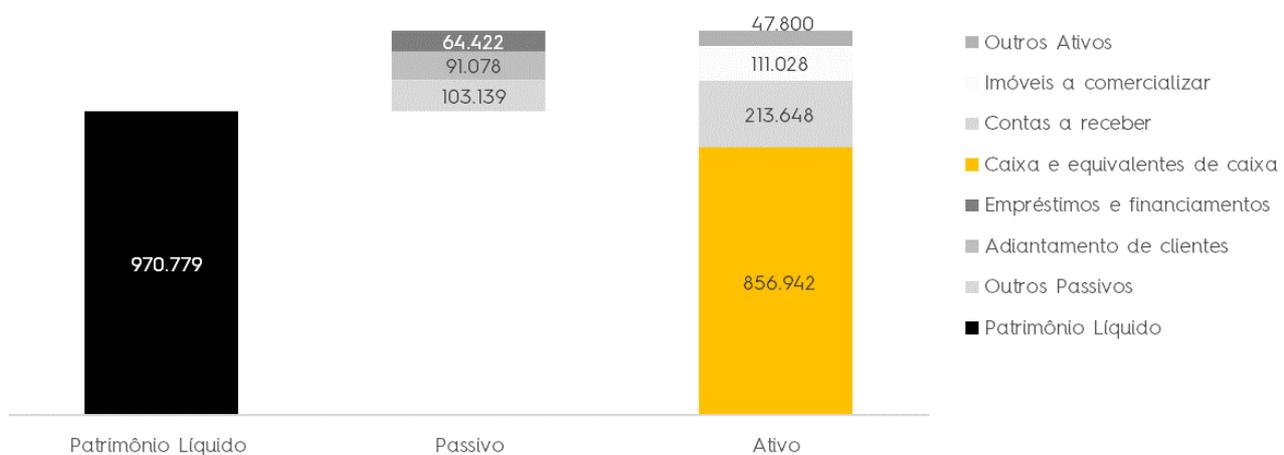
² O índice de endividamento é calculado dividindo a dívida corporativa pelo patrimônio líquido do período.

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

Composição do Balanço Patrimonial (R\$ mil)



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.

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.

ANEXO I – Demonstração dos Resultados

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Receita operacional líquida	-	-	65.076	82.197
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(44.340)	(55.761)
Lucro bruto	-	-	20.736	26.436
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(12.595)	(5.794)	(14.659)	(6.360)
Despesas comerciais	(245)	(105)	(2.683)	(5.210)
Outras despesas e receitas operacionais	(105)	4.629	(1.019)	2.979
Equivalência patrimonial	14.169	18.132	10	127
Total das despesas e receitas operacionais	1.224	16.862	(18.351)	(8.464)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	1.224	16.862	2.385	17.972
Receitas financeiras	8.827	172	9.786	524
Despesas financeiras	(98)	-1.147	(885)	(1.345)
Resultado financeiro	8.729	-975	8.901	(821)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	9.953	15.887	11.286	17.151
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido		-	(1.327)	(1.352)
Lucro líquido do exercício	9.953	15.887	9.959	15.799
Lucro/ (prejuízo) atribuído aos controladores	9.953	15.887	9.953	15.887
Lucro/ (prejuízo) atribuído aos não controladores	-	-	6	(88)

ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	62.582	12.022	115.848	33.416
Caixa restrito	1.100	1.100	1.100	1.100
Aplicações financeiras	714.287	-	714.287	-
Contas a receber	-	-	129.680	176.208
Imóveis a comercializar	-	-	77.315	78.190
Partes relacionadas	-	-	-	-
Conta corrente de consórcio	-	-	-	4.211
Tributos a recuperar	1.600	735	1.942	1.172
Adiantamentos	101	3.819	3.264	5.444
Outros ativos	6.390	254	9.007	2.350
Total do ativo circulante	786.060	17.930	1.052.443	302.091
Não circulante				
Caixa restrito	25.707	800	25.707	5.800
Contas a receber	-	-	83.968	60.256
Imóveis a comercializar	-	-	33.713	10.711
Partes relacionadas	95.598	41.855	-	-
Investimentos	118.041	107.026	17.331	10.374
Imobilizado	8.026	5.699	15.205	6.327
Intangível	1.047	472	1.051	476
Total do ativo não circulante	248.419	155.852	176.975	93.944
Total do ativo	1.034.479	173.782	1.229.418	396.035

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	3.684	12.996	54.220	104.674
Fornecedores	860	1.250	9.861	11.666
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.421	1.970	6.147	4.223
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	5.511	6.911
Adiantamento de clientes	-	-	60.569	53.816
Partes relacionadas (Passivo)	14.015	52.911	-	-
Provisão para distratos (passivo)	-	-	789	668
Outros passivos	1.017	67	11.443	13.659
Provisão para perdas com investimentos	9.063	4.503	-	-
Provisão de garantia de obra	-	-	967	897
Contas correntes de consórcios	-	-	6.193	13.243
Outros débitos com terceiros	5.193	9.589	8.595	13.462
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	-
Total do passivo circulante	37.253	83.286	164.295	223.219
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	3.668	6.929	10.202	17.293
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	2.184	1.688
Adiantamento de clientes	-	-	30.509	39.835
Partes relacionadas (Passivo)	274	315	-	-
Conta corrente de consórcios	-	-	-	439
Provisão de garantia de obra	-	-	3.334	3.152
Outros débitos com terceiros	11.072	9.617	34.574	36.170
Outros passivos	3.218	2.245	4.627	2.245
Provisão para demandas judiciais	8.237	8.109	8.914	8.669
Total do passivo não circulante	26.469	27.215	94.344	109.491
Patrimônio líquido				
Capital social	959.493	56.100	959.493	56.100
Reserva de capital	4.741	4.188	4.741	4.188
Reserva de lucros	2.993	2.993	2.993	2.993
Prejuízo acumulado	3.530	-	3.530	-
Total do patrimônio líquido	970.757	63.281	970.757	63.281
Participação de não controladores	-	-	22	44
Total do patrimônio líquido consolidado	970.757	63.281	970.779	63.325
Total do passivo e patrimônio líquido	1.034.479	173.782	1.229.418	396.035

ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	3.530	21.151	5.697	23.579
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
<i>Depreciações e amortizações</i>	843	668	1.087	768
<i>Resultado de equivalência patrimonial</i>	(18.600)	28.975	34	330
<i>Resultados de SCP's</i>	-	2.145	1.541	-
<i>Provisão (Reversão) para garantias</i>	-	-	450	978
<i>Ajuste a Valor Presente</i>	-	-	201	870
<i>Provisão para perda esperada para risco de crédito</i>	-	-	99	-
<i>Provisão para impostos diferidos</i>	-	-	1.249	2.639
<i>Provisão para distrato</i>	-	-	28	253
<i>Provisão (Reversão) para demandas judiciais</i>	128	1.258	212	1.283
<i>Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos</i>	670	666	1.909	6.707
<i>Encargos financeiros capitalizados nos investimentos</i>	250	-	-	-
<i>Encargos financeiros capitalizados nos imóveis a comercializar</i>	-	-	2.911	5.698
<i>Encargos financeiros de IFRS</i>	62	113	99	144
<i>Baixa dos custos de captação de empréstimos</i>	109	-	816	-
<i>Outros resultados com investimentos</i>	558	333	490	508
<i>Plano de remuneração dos administradores</i>	553	1.424	553	1.424
<i>Operação Swap</i>	6.355	-	6.355	-
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	28,050	(68.723)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	(21.444)	(32.667)
(Aumento) redução em Outros ativos	3,071	(747)	(126)	(3.942)
Aumento (redução) em Fornecedores	(390)	354	(1.804)	5.057
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	1.450	1.035	4.009	1.363
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-	8.159	(2.573)	19.915
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-	-	6.917	(8.461)
Aumento (redução) em terrenos a pagar	-	-	-	3.715
Aumento (redução) em Outros passivos	(61)	(1.651)	(9.441)	1.417
Pagamento de garantia de obras	-	-	(198)	(3)
Pagamento de arrendamento	-	-	-	-
Pagamento de demandas judiciais	-	(29)	(147)	(134)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(557)	(730)	(4.286)	(6.217)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(4.308)	(2.417)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(15.855)	5.174	1.722	(47.082)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(25.457)	(600)	(25.457)	(5.600)
Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	550	550	5.550	550
Aplicações Financeiras	(714.287)	-	(714.287)	-
Integralização de capital nos investimentos	(7.642)	(15.762)	(7.621)	(8.655)
Aquisição de investimentos	(6.957)	-	690	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(3.745)	(1.648)	(10.540)	(1.648)
Encargos financeiros capitalizados	(192)	(37)	-	-
Dividendos recebidos de investidas	28.787	20.578	498	-
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	-	28.238
Recebimentos por venda de participação em investimentos	-	26.295	-	-
Caixa líquido na aquisição de investimento	-	-	(6.936)	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(728.943)	29.376	(758.103)	12.885

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	(10.689)	(3.453)	(84.993)	(50.413)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	4.182	29.070	101.153
Dividendos pagos	-	(5.584)	-	(5.584)
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	903.393	-	903.393	-
Partes relacionadas - Ativo e passivo	(92.680)	(16.601)	(135)	(8.214)
Dividendos pagos aos não controladores	-	-	(34)	(550)
Repasse para terceiros (SCP's)	(7.302)	-	(10.825)	2.145
Outros débitos com terceiros	2.820	287	2.820	24.957
Amortização arrendamento mercantil	(184)	(642)	(483)	(820)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	795.358	(21.811)	838.813	62.674

Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa

50.560	12.739	82.432	28.477
---------------	---------------	---------------	---------------

Caixa e equivalentes de caixa

No início do exercício	12.022	2.287	33.416	21.090
No final do exercício	62.582	15.026	115.848	49.567

Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa

50.560	12.739	82.432	28.477
---------------	---------------	---------------	---------------

Sobre a Mitre

A Mitre Realty é uma das principais construtoras e incorporadoras brasileiras, e com uma das maiores rentabilidades do setor¹. Atua nos segmentos de média e média-alta renda, na cidade de São Paulo, com 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.

¹ Conforme dados divulgados pelas companhias abertas listadas na B3 do setor de construção civil residencial, conforme dados acessados em 14 de maio de 2020, considerando a data-base de 31 de dezembro de 2019. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.



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

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

IGCX

IGNM