



RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 1T21

DESTAQUES

- ⊗ **Vendas Líquidas de R\$82,8 milhões**, 145,3% superior ao mesmo período de 2020
- ⊗ **Entrega do empreendimento Haus Mitre na Vila Mariana, com 4 meses de antecedência e 100% de aceite na primeira vistoria**, com 93% das unidades vistoriadas
- ⊗ **Índice de Vendas sobre Oferta (VSO) de 67,3% nos últimos 12 meses** e de 18,7% no trimestre
- ⊗ **Landbank de R\$5,0 bilhões** em VGV potencial, suficiente para garantir os lançamentos da Companhia nos próximos 3 anos
- ⊗ **Margem Bruta de Incorporação de 34,0% no 1T21**, ganho de 0,7 p.p. com relação ao mesmo período de 2020
- ⊗ **Receita Líquida de R\$85,1 milhões**, crescimento de 77,2% em relação ao 1T20

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, 10 de maio 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 primeiro trimestre de 2021 (1T21). 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 | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|--|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| Lançamentos Totais (Unidades) | 158 | - | - | 930 | -83,0% |
| Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil) | 118.623 | - | - | 463.749 | -74,0% |
| Vendas Sobre Oferta (VSO) (Unidades) | 18,7% | 21,6% | -3,0 p.p. | 46,9% | -28,3 p.p. |
| Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (Unidades) | 67,3% | 79,3% | -12,0 p.p. | 65,4% | 1,9 p.p. |
| Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades) | 168 | 62 | 171,0% | 656 | -74,4% |
| Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil) | 82.840 | 33.777 | 145,3% | 283.321 | -70,8% |
| Entregas (Unidades) | 169 | - | - | - | - |
| Estoque EoP (Unidades) (Final do Período) | 733 | 225 | 226,3% | 743 | -1,3% |
| VGV Estoque EoP (Final do Período) | 442.592 | 119.662 | 269,9% | 408.294 | 8,4% |

| Destaques Financeiros | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|---|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| Receita Líquida (R\$ Mil) | 85.070 | 48.012 | 77,2% | 154.761 | -45,0% |
| Receita Líquida de Incorporação ¹ (R\$ Mil) | 80.615 | 41.605 | 93,8% | 143.242 | -43,7% |
| Lucro Bruto (R\$ Mil) | 27.394 | 13.865 | 97,6% | 52.642 | -48,0% |
| Margem Bruta (%) | 32,2% | 28,9% | 3,3 p.p. | 34,0% | -1,8 p.p. |
| Lucro Bruto de Incorporação ¹ (R\$ Mil) | 27.394 | 13.865 | 97,6% | 52.642 | -48,0% |
| Margem Bruta de Incorporação ¹ (%) | 34,0% | 33,3% | 0,7 p.p. | 36,8% | -2,8 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado ² (R\$ Mil) | 28.263 | 14.751 | 91,6% | 53.824 | -47,5% |
| Margem Bruta Ajustada (%) | 33,2% | 30,7% | 2,5 p.p. | 34,8% | -1,6 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado de Incorporação ^{1 2} (R\$ Mil) | 28.263 | 14.751 | 91,6% | 53.824 | -47,5% |
| Margem Bruta Ajustada de Incorporação ^{1 2} (%) | 35,1% | 35,5% | -0,4 p.p. | 37,6% | -2,5 p.p. |
| Lucro Líquido (R\$ Mil) | (11.689) | (6.417) | 82,2% | 22.559 | -151,8% |
| Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS ³ (R\$ Mil) | (41) | (6.417) | -99,4% | 16.363 | -100,3% |
| EBITDA (R\$ Mil) | (534) | (2.747) | -80,6% | 11.827 | -104,5% |
| Margem EBITDA (%) | -0,6% | -5,7% | 5,1 p.p. | 7,6% | -8,3 p.p. |
| EBITDA Ajustado ^{1 2} (R\$ Mil) | 335 | (1.861) | N/A | 13.009 | -97,4% |
| Margem EBITDA Ajustada ^{1 2} (%) | 0,4% | -3,9% | 4,3 p.p. | 8,4% | -8,0 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 Lançamento..... | 6 |
| ❁ I Vendas Sobre Oferta (VSO) | 7 |
| ❁ I Vendas | 8 |
| ❁ I Entrega..... | 9 |
| ❁ I Estoques | 10 |
| ❁ I Banco de Terrenos | 11 |
| DESEMPENHO FINANCEIRO | 12 |
| ❁ I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty | 12 |
| ❁ I Receita Operacional Líquida..... | 12 |
| ❁ I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado | 13 |
| ❁ I Despesas Comerciais..... | 14 |
| ❁ I Despesas Gerais e Administrativas..... | 14 |
| ❁ I EBITDA e EBITDA Ajustado..... | 14 |
| ❁ I Resultado Financeiro Líquido..... | 15 |
| ❁ I Lucro Líquido..... | 15 |
| ❁ I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE)..... | 15 |
| ❁ I Resultados a Apropriar | 16 |
| ❁ I Recebíveis..... | 16 |
| ❁ I Caixa e Endividamento..... | 17 |
| ANEXO I – Demonstração dos Resultados | 19 |
| ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo) | 20 |
| ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)..... | 21 |
| ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa | 22 |

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2021 foi caracterizado pela piora no sistema de saúde brasileiro, com retorno das grandes capitais para fases mais restritivas dos planos de contingência, especialmente a cidade de São Paulo, com a adoção da fase emergencial a partir da segunda quinzena de março e consequente fechamento dos stands de vendas, o que levou a Companhia a não realizar lançamentos no primeiro trimestre do ano.

Apesar das restrições relacionadas ao coronavírus e do primeiro trimestre também ser historicamente o trimestre com menor volume de lançamentos e vendas do ano, dada a sazonalidade do setor, a Mitre obteve, em 2021, vendas recorde para janeiro e fevereiro, aproveitando o sucesso dos produtos lançados no último semestre de 2020 e levando a Companhia a atingir R\$82,8 milhões em vendas líquidas no trimestre, crescimento de 145,3% com relação ao mesmo período do ano anterior. Com isso, fomos capazes de manter alto VSO, de 67,3% nos últimos doze meses e de 18,7% no trimestre.

Ainda em relação às vendas, mesmo sem o evento oficial de lançamento, a Companhia iniciou a assinatura de unidades do Haus Mitre Santa Cruz, que atingiu 12,7% de unidades vendidas ao final do trimestre e 17,7% até a data deste documento, de maneira 100% digital.

Além do Haus Mitre Santa Cruz, a Companhia já possui outros quatro projetos a serem lançados nos próximos meses, e, estrategicamente, optou por seguir com a construção dos seus stands, campanhas de vendas e marketing, impactando o resultado do trimestre, mas permitindo que a Companhia retome os lançamentos de maneira mais ágil, assim que as restrições permitirem, da mesma forma que ocorreu em 2020. Estes cinco projetos totalizam R\$640 milhões e estão em linha com o *Guidance* divulgado pela Companhia, de lançar entre R\$1,5 a R\$2,0 bilhões em VGV em 2021.

A receita da Companhia, mesmo 77,2% superior ao 1T20, foi afetada pela ausência de lançamentos no trimestre e pelo hiato de início de obras dos projetos lançados no segundo semestre de 2020, cujos inícios de obra ocorrerão nos próximos 90 dias, conforme seus cronogramas originais, e, apesar de estarem 73,7% vendidos, na média, só contribuirão para o maior reconhecimento de receita da Companhia a partir do início da obra, dada a metodologia do POC (*“Percentage of Completion”*).

Em relação à margem bruta de incorporação, a Mitre apresentou um índice de 34,0% no 1T21, preservando níveis saudáveis, mesmo, de maneira conservadora, revisando todos os orçamentos de obra, de modo a refletir a realidade dos custos praticados atualmente. Vale reforçar que, dada à qualidade de nossos produtos, que já estão 85,5% vendidos na média, atrelados à uma Margem REF de 36,3%, reduzem a incerteza com relação aos resultados a serem apropriados dos projetos já lançados.

O resultado líquido ex-*Total Return Equity Swap* (TRS), que reflete o resultado recorrente da Companhia, ficou praticamente zerado no trimestre, versus um prejuízo de R\$6,4 milhões no 1T20. Se somado aos R\$11,6 milhões de prejuízo do TRS que, segundo as normas contábeis, a Companhia é obrigada a refletir o preço da ação no fechamento do trimestre mesmo mantendo o seu saldo de ações, totalizou um prejuízo de R\$11,7 milhões. A Companhia acredita existir um potencial de valorização das ações, diante de uma recente depreciação que entende não ser compatível com o momento da Mitre e suas perspectivas futuras. Porém, dada a natureza da operação, o efeito no resultado líquido da Companhia não se apresentará de forma recorrente.

Mesmo com os desafios do segundo trimestre de 2021, dadas as restrições da pandemia, continuamos com uma visão positiva em relação ao mercado da cidade de São Paulo, para os públicos de média e média-alta renda, que são o foco das nossas linhas Haus Mitre e Raízes Mitre, principalmente a partir da segunda metade do ano, com o avanço da vacinação e um consequente controle mais significativo da pandemia. A Companhia, que possui R\$5,0

bilhões em VGV potencial de *landbank*, está pronta para a retomada dos lançamentos com excelentes projetos e pretende lançar um VGV de R\$640 milhões nos próximos 90 a 120 dias.

Por fim, em linha com a estratégia de sermos uma Companhia focada em rentabilidade e alto giro do ativo, foi aprovada, em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2021, a proposta da administração de destinar a totalidade do lucro líquido de 2020 (exceto parcela destinada à reserva legal) e da reserva estatutária para o pagamento de dividendos no montante de R\$47,3 milhões, R\$0,45 por ação, que representa 4,7% do seu Patrimônio Líquido, já no primeiro ano como Companhia aberta.

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamento

Com o agravamento da pandemia do coronavírus na cidade de São Paulo e o consequente fechamento dos stands de venda, a partir o mês de março, a Companhia optou por não realizar lançamentos no trimestre, assim como no mesmo período de 2020.

Ainda assim, visto que o projeto Haus Mitre Santa Cruz, empreendimento de 158 unidades e VGV de R\$118,6 milhões, já se encontrava aprovado e com o registro de incorporação emitido, a Mitre efetivou a assinatura e venda de unidades para clientes que já possuíam pré-cadastro e, em apenas 15 dias, vendeu 12,7% do empreendimento, mesmo com o stand de vendas fechado e sem visitação ao apartamento decorado, que   muito importante para o processo de compra. Na data deste documento, o empreendimento já se encontra com 17,7% das unidades vendidas. As pr -vendas foram feitas de maneira 100% digital, o que evidencia a qualidade e assertividade do produto que será lançado oficialmente quando as restri es diminuírem.

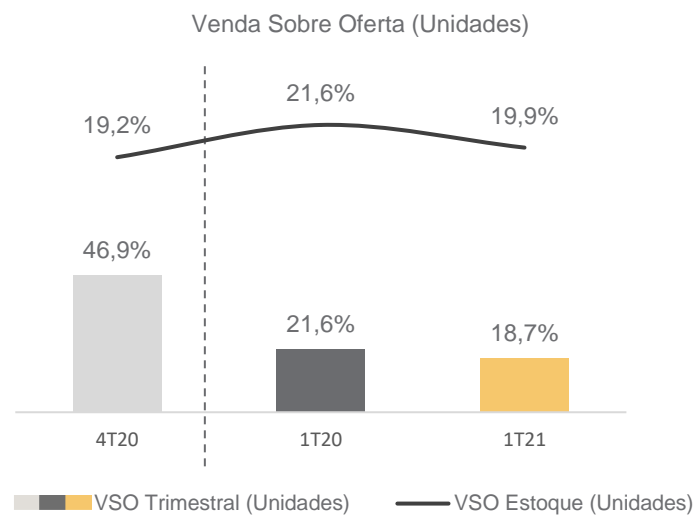
Além do Haus Mitre Santa Cruz, a Mitre já possui mais 4 projetos aprovados e/ou em fase final de aprova o junto   municipalidade e com stands concluídos e/ou em fase final de conclusão; o Haus Mitre Residences 370, o Haus Mitre Campo Belo, o Haus Mitre Vila Clementino e o Haus Mitre Aclima o, que juntos totalizam aproximadamente R\$520 milhões em VGV. A Companhia ressalta que sua inten o   realizar o lançamento dos 5 projetos assim que a situa o for normalizada, totalizando assim aproximadamente R\$640 milhões a serem lançados nos próximos 90 a 120 dias.

I Vendas Sobre Oferta (VSO)

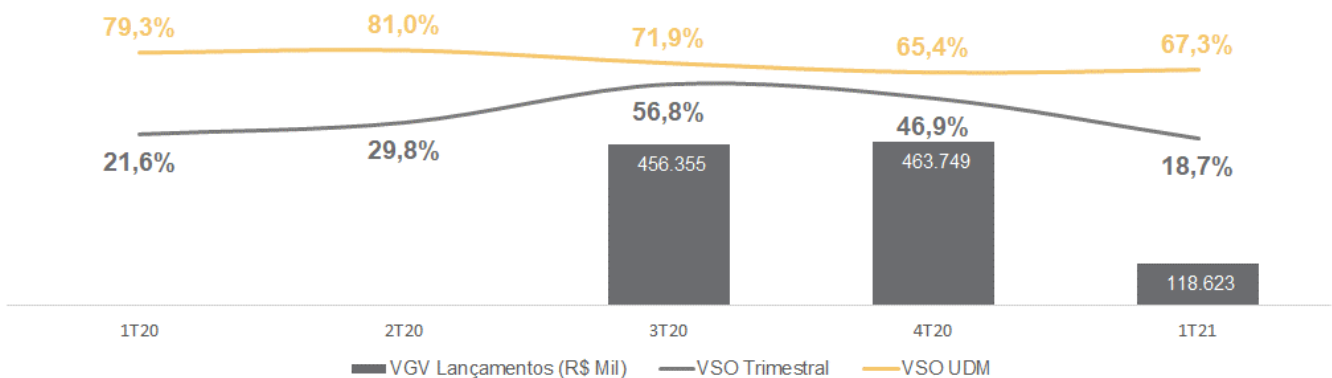
O Índice de Vendas sobre Oferta no 1T21 foi de 18,7%, comparado a 46,9% no 4T20 e 21,6% no 1T20. A queda de 28,3 p.p., em comparação ao trimestre anterior, foi causada pela impossibilidade de realizar lançamentos imposta pela pandemia e em decorrência da maior quantidade de estoque, dado que a Companhia vinha de dois trimestres seguidos com alto volume de lançamentos.

A VSO de estoque da Mitre no 1T21, quando excluído o efeito da pré-venda do Haus Mitre Santa Cruz, foi de 19,9%, em linha com o as VSOs do trimestre anterior e do mesmo período de 2020, demonstrando que as vendas do estoque disponível permanecem muito saudáveis.

Importante destacar que, atualmente, todos os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 85,5%, sendo que 85% do estoque é proveniente de produtos lançados no 2º semestre de 2020.



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 1ª escolha dos clientes.



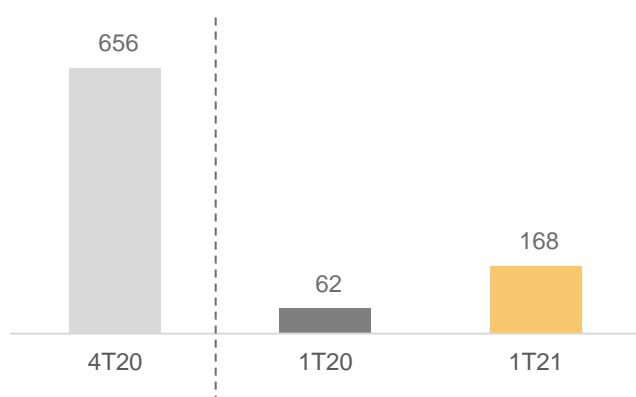
I Vendas

A Mitre atingiu R\$110,7 milhões de vendas brutas no trimestre, excluindo comissões, comparada a R\$58,1 milhões no mesmo período de 2020, aumento de 90,6%. Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representam apenas 2,1% do total da carteira de recebíveis, mantendo-se em linha em relação ao 4T20, que também representaram 2,1%. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre.

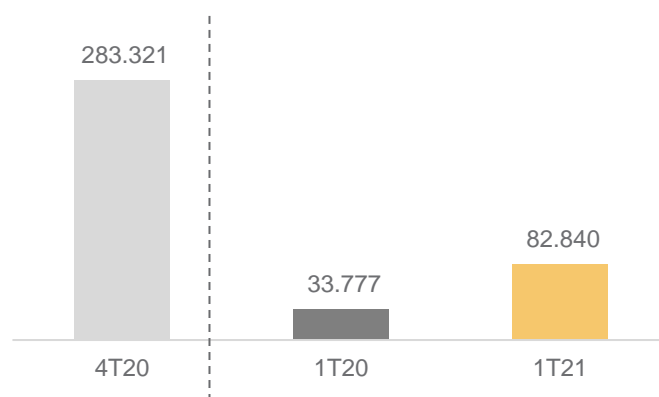
| Vendas (R\$ Mil) | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|------------------|----------|----------|--------|----------|--------|
| Vendas Brutas | 110.742 | 58.093 | 90,6% | 317.164 | -65,1% |
| Distratos Totais | (27.902) | (24.315) | 14,7% | (33.843) | -17,6% |
| Vendas Líquidas | 82.840 | 33.777 | 145,3% | 283.321 | -70,8% |

No 1T21, excluindo comissões e distratos, a Companhia obteve venda líquida de R\$82,8 milhões, superando os R\$33,8 milhões do 1T20 em 145,3%. Na comparação com o trimestre anterior, as vendas líquidas foram 70,8% inferiores, essencialmente em decorrência da restrição aos stands que impedem o lançamento de novos produtos.

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



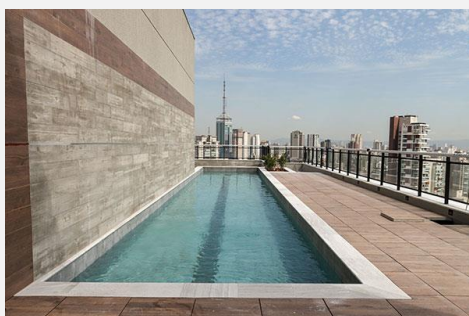
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)



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 1T21, por 81,1% das vendas do período. Os 18,9% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Entrega

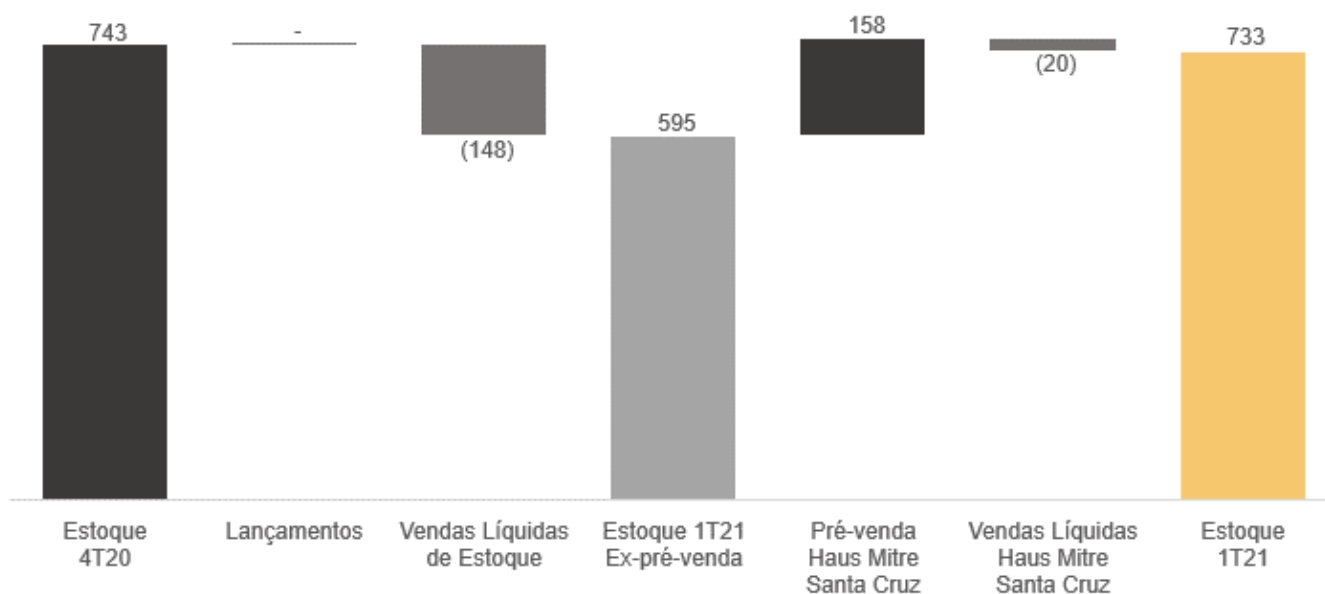
No 1T21, a Mitre realizou a entrega do empreendimento Haus Mitre, localizado na Vila Mariana, totalizando 169 unidades e R\$95 milhões em VGV, o empreendimento foi entregue quatro meses antes do prazo contratual com os clientes e se encontra com 99% das unidades vendidas. O empreendimento atingiu a incrível marca de 100% de aceite na 1ª vistoria, com 93% das unidades vistoriadas até o momento, indicador que comprova a qualidade e excelência na entrega dos produtos da Mitre e a capacidade de execução do seu time. A Mitre continuou a realizar o repasse acelerado, de tal modo que, até o momento, mais de 70% do financiamento do empreendimento já foi amortizado, apenas 60 dias após o habite-se, o que é consistente com a estratégia da Companhia de manter alto giro do ativo e rentabilidade.



Haus Mitre
Rua Paula Ney, 428
Vila Mariana – São Paulo
Unidades: 169
Entrega Efetiva: Jan/21
Entrega Contratual: Mai/21
Aceite na 1ª vistoria: 100,0%

I Estoques

A Companhia concluiu o 1T21 com 595 unidades em estoque, além das 138 unidades do empreendimento Haus Mitre Santa Cruz que terá seu evento de lançamento oficial assim que as restrições relacionadas à pandemia permitirem, totalizando R\$442,6 milhões em VGV, em comparação com 743 unidades e R\$408,3 milhões no 4T20. Das unidades em estoque no final do trimestre, apenas 10 unidades são de estoque pronto e representam R\$4,9 milhões em VGV, mesmo com a entrega do Haus Mitre no trimestre, com 169 unidades e R\$95 milhões em VGV. No gráfico abaixo, é possível ver a evolução do estoque no 1T21.



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

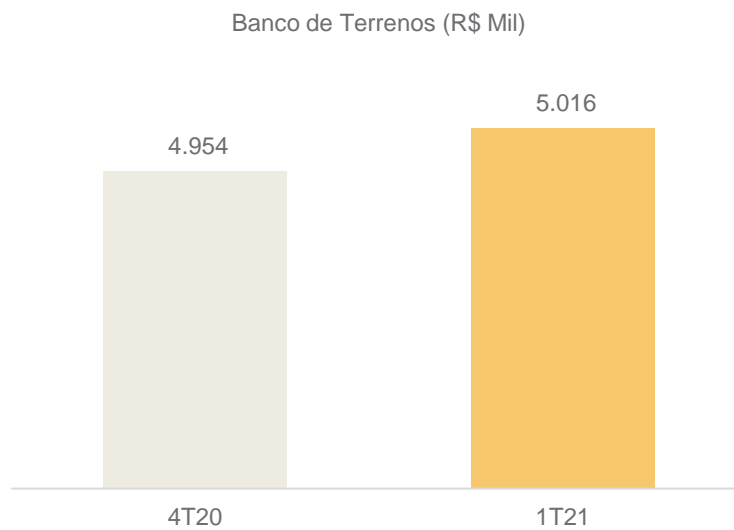
| Empreendimentos | Status | Linha | Lançamento | Unidades | Estoque | % Vendido |
|--------------------------------|------------|--------|------------|--------------|------------|--------------|
| Haus Mitre Santa Cruz | Pré-venda | Haus | mar/21 | 158 | 138 | 12,7% |
| Haus Mitre Ibirapuera | Lançamento | Haus | nov/20 | 159 | 92 | 42,1% |
| Raízes VM | Lançamento | Raízes | nov/20 | 227 | 82 | 63,9% |
| Haus Mitre Residences | Lançamento | Haus | nov/20 | 203 | 77 | 62,1% |
| Haus Mitre Platô Ipiranga | Lançamento | Haus | nov/20 | 341 | 51 | 85,0% |
| Raízes Freguesia do Ó | Lançamento | Raízes | jul/20 | 256 | 82 | 68,0% |
| Raízes Tucuruvi Jacarandá | Em Obras | Raízes | set/20 | 282 | 57 | 79,8% |
| Haus Mitre Perdizes | Em Obras | Haus | ago/20 | 235 | 62 | 73,6% |
| Raízes Tucuruvi Figueira | Em Obras | Raízes | ago/20 | 154 | 0 | 100,0% |
| Haus Mitre Alto Butantã | Em Obras | Haus | nov/19 | 210 | 4 | 98,1% |
| Haus Mitre Pinheiros | Em Obras | Haus | nov/19 | 149 | 26 | 82,6% |
| Raízes Vila Prudente | Em Obras | Raízes | nov/19 | 272 | 44 | 84,0% |
| Haus Mitre Brooklin | Em Obras | Haus | jun/19 | 255 | 1 | 99,6% |
| 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 | Entregue | Haus | mai/18 | 169 | 2 | 98,8% |
| MaxMitre | Entregue | Raízes | set/17 | 190 | 4 | 97,9% |
| Raízes Vila Matilde | Entregue | Raízes | out/16 | 283 | 3 | 98,9% |
| Orbit São Caetano ¹ | Entregue | Raízes | nov/11 | 146 | 1 | 99,3% |
| Total² | | | | 4.103 | 595 | 85,5% |

¹ Execução de garantia de alienação fiduciária

² Excluindo as unidades da pré-venda do Haus Mitre Santa Cruz

I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 1T21 com um banco de terrenos de R\$5,0 bilhões de VGV potencial, em linha com o 4T20, em que o *landbank* também foi de R\$5,0 bilhões em VGV potencial. No trimestre, a Companhia adquiriu R\$180 milhões em VGV e iniciou a pré-venda do Haus Mitre Santa Cruz, cujo VGV é de R\$118,6 milhões, totalizando, assim, um acréscimo de R\$62 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. 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 | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|---|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Operacional Líquida | 85.070 | 48.012 | 77,2% | 154.761 | -45,0% |
| Custo dos Imóveis vendidos | (57.676) | (34.147) | 68,9% | (102.119) | -43,5% |
| Lucro Bruto | 27.394 | 13.865 | 97,6% | 52.642 | -48,0% |
| Despesas Administrativas | (17.107) | (10.501) | 62,9% | (15.515) | 10,3% |
| Despesas Comerciais | (10.997) | (4.976) | 121,0% | (24.536) | -55,2% |
| Outras Despesas e Receitas Operacionais | (900) | (1.638) | -45,1% | (1.427) | -36,9% |
| Equivalência Patrimonial | - | 24 | - | - | - |
| Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras | (1.610) | (3.226) | -50,1% | 11.164 | -114,4% |
| Despesas Financeiras | (12.811) | (2.367) | 441,2% | 3.238 | -495,6% |
| Receitas Financeiras | 4.320 | 4 | 107.900,0% | 11.164 | -61,3% |
| Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS | (10.101) | (5.589) | 80,7% | 25.566 | -139,5% |
| Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado | (1.588) | (828) | 91,8% | (3.007) | -47,2% |
| Lucro Líquido | (11.689) | (6.417) | 82,2% | 22.559 | -151,8% |
| Total Return Equity Swap (TRS) | (11.648) | - | - | 6.196 | -288,0% |
| Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS | (41) | (6.417) | 99,4% | 16.363 | -100,3% |

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 1T21, totalizou R\$85,1 milhões, crescimento de 77,2% quando comparada aos R\$48,0 milhões registrados no mesmo período de 2020. Esse aumento é decorrente do bom desempenho de vendas e da evolução das obras dos projetos 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, refletiu um aumento de receita no trimestre.

Ainda assim, apesar do crescimento da receita, o bom desempenho de vendas dos projetos do segundo semestre de 2020, que já atingiram 73,7% de vendas, na média, está pouco refletido na receita, uma vez que a maioria desses projetos ainda não tiveram suas obras iniciadas e, conseqüentemente, possuem baixa evolução de custos incorridos. Quando comparada ao 4T20, a receita operacional líquida teve queda de 45,0%, devido essencialmente à ausência de lançamentos no trimestre e 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 algumas obras tiveram seu início no final do primeiro trimestre de 2021 e sua grande maioria terá início no segundo trimestre de 2021.

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 à parcela correspondente ao *fee* de administração, que somou R\$4,5 milhões no 1T21.

I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

| Em R\$ Mil, Exceto % | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Receita Operacional Líquida | 85.070 | 48.012 | 77,2% | 154.761 | -45,0% |
| Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹ | 80.615 | 41.605 | 93,8% | 143.242 | -43,7% |
| Lucro Bruto | 27.394 | 13.865 | 97,6% | 52.642 | -48,0% |
| Margem Bruta | 32,2% | 28,9% | 3,3 p.p. | 34,0% | -1,8 p.p. |
| Lucro Bruto de Incorporação¹ | 27.394 | 13.865 | 97,6% | 52.642 | -48,0% |
| Margem Bruta de Incorporação ¹ | 34,0% | 33,3% | 0,7 p.p. | 36,8% | -2,8 p.p. |
| (+) Encargos Financeiros | 869 | 886 | -1,9% | 1.182 | -26,5% |
| Lucro Bruto Ajustado² | 28.263 | 14.751 | 91,6% | 53.824 | -47,5% |
| Margem Bruta Ajustada ² | 33,2% | 30,7% | 2,5 p.p. | 34,8% | -1,6 p.p. |
| Lucro Bruto Ajustado de Incorporação^{1 2} | 28.263 | 14.751 | 91,6% | 53.824 | -47,5% |
| Margem Bruta Ajustada de Incorporação ^{1 2} | 35,1% | 35,5% | -0,4 p.p. | 37,6% | -2,5 p.p. |

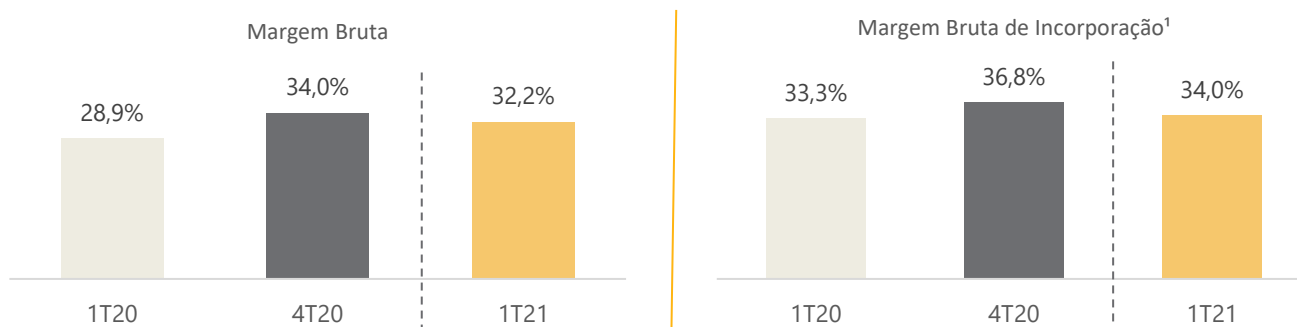
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar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

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

No 1T21, o lucro bruto foi de R\$27,4 milhões, comparado a R\$13,9 milhões no 1T20 e R\$52,6 milhões no 4T20, crescimento de 97,6% e queda de 48,0%, respectivamente. A margem bruta foi de 32,2% e a margem bruta de incorporação de 34,0%, versus 28,9% e 33,3% no 1T20, aumentos decorrentes da alta de preços praticada nas vendas de produtos em estoque e da evolução das obras dos projetos lançados em 2019 e 2020.

Em relação ao 4T20, o lucro bruto nominal apresentou redução 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 algumas obras tiveram seu início no final do primeiro trimestre de 2021 e sua grande maioria terá início no segundo trimestre de 2021. A margem bruta e a margem bruta de incorporação apresentaram queda de 1,8 p.p. e 2,8 p.p., respectivamente. As margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com revisão de todos os orçamentos de obra para a data base atual, que já considera os recentes aumentos de custos, 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 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 1T21 foi de 34,0%, 0,7 p.p. superior ao 1T20 e 2,8 p.p. inferior ao 4T20, conforme demonstrado no gráfico a seguir:



I Despesas Comerciais

| Em R\$ Mil | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|--|-------------|------------|----------|-------------|-----------------|
| Despesas Comerciais | (10.997) | (4.976) | 121,0% | (24.536) | -55,2% |
| Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil) | 118.623 | - | - | 463.749 | -74,4% |
| % das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado | 9,3% | N/A | - | 5,3% | 4,0 p.p. |

As despesas comerciais totalizaram R\$11,0 milhões no 1T21, comparadas a R\$5,0 milhões no mesmo período de 2020 e R\$24,5 milhões no 4T20. A queda das despesas comerciais, quando comparadas ao trimestre anterior, é decorrente do menor volume de lançamentos do trimestre, que, como mencionado anteriormente, só foi possível realizar a pré-venda de um projeto, dado a situação da pandemia do coronavírus na cidade de São Paulo. Por outro lado, no trimestre, houve a mobilização da Companhia para a construção dos stands dos projetos que estão previstos para serem lançados assim que as condições permitirem, fato que resultou em um aumento das despesas comerciais, quando comparada ao mesmo período do ano anterior, mas que possibilita a Companhia ter mais agilidade na retomada de lançamentos, assim como fez em 2020.

I Despesas Gerais e Administrativas

| Em R\$ Mil | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|--|--------------|------------|----------|-------------|------------------|
| Despesas Gerais Administrativas | (17.107) | (10.501) | 62,9% | (15.515) | 10,3% |
| Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil) | 118.623 | - | - | 463.749 | -74,4% |
| % das Despesas Gerais e Administrativas sobre VGV Lançado | 14,4% | N/A | - | 3,3% | 11,1 p.p. |

No 1T21, as despesas gerais e administrativas somaram R\$17,1 milhões, comparadas a R\$10,5 milhões no 1T20 e R\$15,5 milhões no 4T20. As despesas gerais e administrativas da Companhia se mantiveram em linha com o último semestre de 2020, período em que a empresa pôde realizar um maior volume de lançamentos. A relação entre as Despesas Gerais e Administrativas e o VGV Lançado é distorcido negativamente por conta da ausência de lançamentos no trimestre. A Companhia reafirma sua posição de possuir uma cultura extremamente focada no controle das despesas e o compromisso em 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 da Companhia e entregar os resultados esperados.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

| Em R\$ Mil, Exceto % | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Lucro (Prejuízo) Líquido | (11.689) | (6.417) | -82,2% | 22.559 | -151,8% |
| (+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido | 1.588 | 828 | 91,8% | 3.007 | -47,2% |
| (+) Resultado Financeiro, Líquido | 8.491 | 2.363 | 259,3% | (14.402) | N/A |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.076 | 479 | 124,6% | 663 | 62,3% |
| EBITDA¹ | (534) | (2.747) | 80,6% | 11.827 | -104,5% |
| Margem EBITDA ¹ | -0,6% | -5,7% | 5,1 p.p. | 7,6% | -8,3 p.p. |
| (+) Custos dos Encargos Financeiros | 869 | 886 | -1,9% | 1.182 | -26,5% |
| EBITDA Ajustado² | 335 | (1.861) | N/A | 13.009 | -97,4% |
| Margem EBITDA Ajustada ² | 0,4% | -3,9% | 4,3 p.p. | 8,4% | -8,0 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 negativo de R\$0,5 milhão no 1T21, crescimento de 80,6% em relação aos R\$2,7 milhões negativos do 1T20, já com relação ao 4T20, que o EBITDA foi de R\$11,8 milhões, houve redução de 104,5%. A margem EBITDA foi de -0,6% no 1T21, crescimento de 5,1 p.p. em relação ao mesmo período de 2020 e redução de 8,3 p.p. em relação ao 4T20. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$0,3 milhão, com margem de 0,4% no trimestre.

I Resultado Financeiro Líquido

| Em R\$ Mil | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Despesas Financeiras | (12.811) | (2.367) | 441,2% | 3.238 | -495,6% |
| Receitas Financeiras | 4.320 | 4 | 107.900,0% | 11.164 | -61,3% |
| Resultado Financeiro Líquido | (8.491) | (2.363) | 259,3% | 14.402 | -159,0% |

No 1T21, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$8,5 milhões versus negativo em R\$2,4 milhões no 1T20 e positivo em R\$14,4 milhões no 4T20. A diminuição do resultado financeiro líquido do trimestre é resultante da variação negativa da operação de Total Equity Return 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 e, portanto, apresentou uma perda no resultado financeiro do 1T21, versus ganho no trimestre anterior.

I Lucro Líquido

| Em R\$ Mil, Exceto % | 1T21 | 1T20 | Var. % | 4T20 | Var. % |
|--|-----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Lucro Líquido | (11.689) | (6.417) | -82,2% | 22.559 | -151,8% |
| Margem Líquida | -13,7% | -13,4% | -0,4 p.p. | 14,6% | -28,3 p.p. |
| Total Return Equity Swap (TRS) | (11.648) | - | - | 6.196 | -288,0% |
| Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS | (41) | (6.417) | 99,4% | 16.363 | -100,3% |
| Margem Líquida Recorrente Ex-TRS | 0,0% | -13,4% | 13,3 p.p. | 10,6% | -10,6 p.p. |

No 1T21, a Companhia teve um prejuízo líquido de R\$11,7 milhões, comparado a um prejuízo líquido de R\$6,4 milhões no 1T20 e um lucro líquido de R\$22,6 milhões no 4T20. A totalidade desse prejuízo registrado no primeiro trimestre de 2021 é decorrente da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS) que, pelas normas contábeis, está refletida dentro do resultado financeiro da Companhia em R\$11,6 milhões, no trimestre. Ao excluirmos o efeito dessa operação no lucro líquido, a Mitre zerou o resultado em 2021, contra um prejuízo de R\$6,4 milhões no mesmo período de 2020 e um lucro de R\$16,4 milhões no 4T20.

I Return on Average Equity (ROAE)

No 1T21, o ROAE da Mitre foi de -1,2% versus 2,3% no 4T20. Considerando que esse valor ainda sofre distorção e é negativamente impactado pelo recente aumento no Patrimônio Líquido, com a entrada dos recursos do IPO da Companhia, e também pela operação de Total Return Equity Swap (TRS) que impactou negativamente o lucro líquido, quando observado o ROAE nos últimos 12 meses, o indicador foi de 4,5%.

| Em R\$ Mil e % | 1T21 | 4T20 | Var. % |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Patrimônio Líquido | 996.569 | 1.007.434 | -1,1% |
| Lucro Líquido Trimestral | (11.689) | 22.559 | -151,8% |
| Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹ | -1,2% | 2,3% | -3,4 p.p. |
| Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses | 43.811 | 49.083 | -10,7% |
| Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹ | 4,5% | 9,2% | -4,7 p.p. |

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

I Resultados a Apropriar

Ao final do 1T21, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$542,5 milhões, comparadas a R\$521,5 milhões ao final do 4T20, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$345,5 milhões, comparado a R\$322,3 milhões no exercício anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 36,3%, excluindo os custos financeiros, versus 38,2% ao final do trimestre anterior. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$197,0 milhões no 1T21, em comparação com R\$199,2 milhões no 4T20.

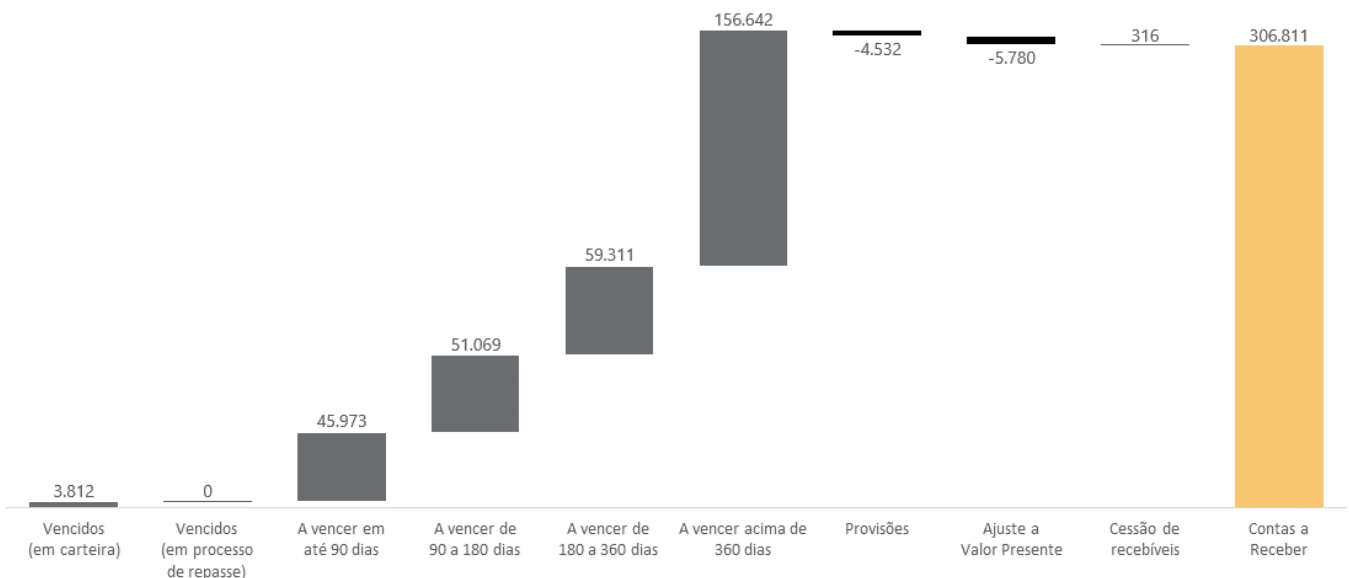
A margem REF (margem a apropriar) destacada acima, se manteve em níveis extremamente saudáveis, mesmo com a revisão de orçamento de obras realizado pela Companhia de modo a refletir os recentes aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta de Incorporação realizada de 34,0%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. Além disso, a venda média de 85,5% 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 trimestres subsequentes, conforme evolução das respectivas obras.

I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 1T21 era de R\$306,8 milhões, em linha com o saldo ao final do 4T20 que era de R\$304,1, 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 | 1T21 | 4T20 | Var. % |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Empréstimos e Financiamentos (CP) | 35.985 | 26.624 | 35,2% |
| Empréstimos e Financiamentos (LP) | 3.821 | 18.804 | -79,7% |
| Dívida Bruta | 39.806 | 45.428 | -12,4% |
| (-) Caixa e Equivalentes | 204.711 | 194.304 | 5,4% |
| (-) Aplicações Financeiras | 466.826 | 543.181 | -14,1% |
| (-) Caixa Restrito (CP e LP) | 49.367 | 49.492 | -0,3% |
| Dívida Líquida¹ | (681.098) | (741.549) | -8,2% |

| Em R\$ Mil | 1T21 | 4T20 | Var. % |
|--|---------------|---------------|------------------|
| Dívida Bruta | 39.806 | 45.428 | -12,4% |
| (-) Financiamento à Produção | 37.546 | 40.959 | -8,3% |
| Dívida Corporativa | 2.260 | 4.469 | -49,4% |
| Patrimônio Líquido | 996.569 | 1.007.434 | -1,1% |
| Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido² | 0,2% | 0,4% | -0,2 p.p. |

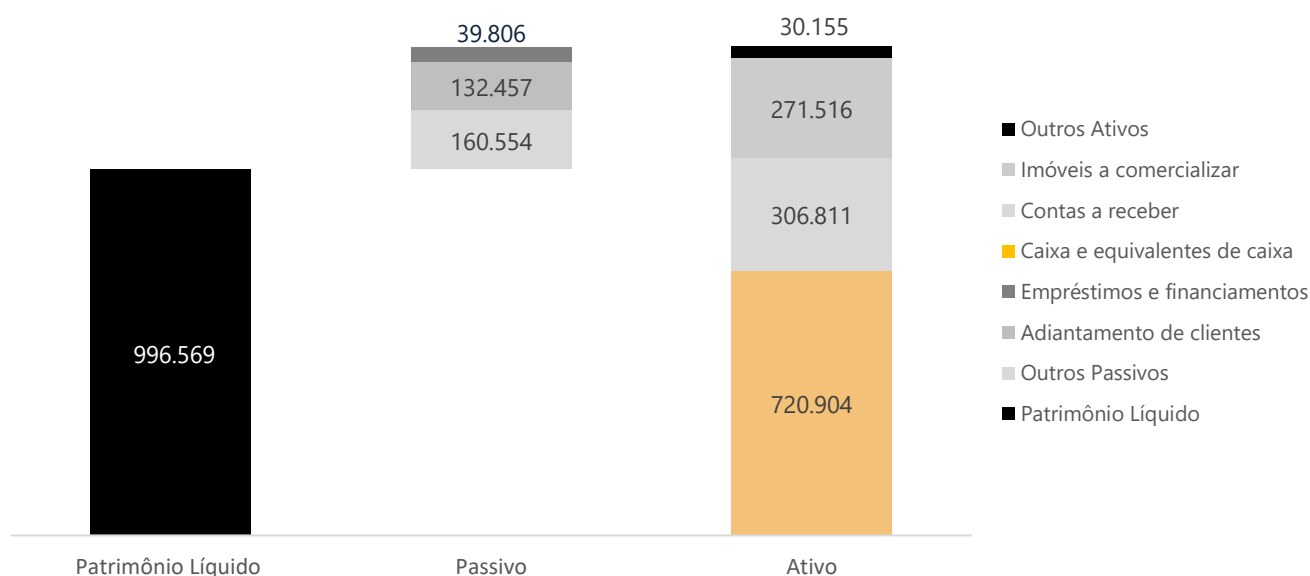
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$39,8 milhões, correspondendo a uma redução de 12,4% quando comparada aos R\$45,4 milhões ao final do 4T20. Tal redução foi obtida, principalmente, devido à amortização do financiamento à produção do empreendimento Haus Mitre, na Vila Mariana, que foi entregue no trimestre e está em processo de repasse. Do total da dívida bruta, R\$37,5 milhões, ou 94%, 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 481% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$720,9 milhões, o que resulta em posição de caixa líquido de R\$681,1 milhões, representando 68,3% 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 1T21, o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido foi de apenas 0,2%, comparado a 0,5% no 4T20, 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

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | 31/03/2021 | 31/03/2020 | 31/03/2021 | 31/03/2020 |
| Receita operacional líquida | - | - | 85.070 | 48.012 |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados | - | - | (57.676) | (34.147) |
| Lucro bruto | - | - | 27.394 | 13.865 |
| Receitas/despesas operacionais | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | (15.314) | (9.061) | (17.107) | (10.501) |
| Despesas comerciais | (266) | (204) | (10.997) | (4.976) |
| Outras despesas e receitas operacionais | (346) | (640) | (900) | (1.638) |
| Equivalência patrimonial | 13.030 | 4.431 | - | 24 |
| Total das despesas e receitas operacionais | (2.896) | (5.474) | (29.004) | (17.091) |
| Resultado operacional antes do resultado financeiro | (2.896) | (5.474) | (1.610) | (3.226) |
| Receitas financeiras | 3.499 | - | 4.320 | 4 |
| Despesas financeiras | (12.547) | (949) | (12.811) | (2.367) |
| Resultado financeiro | (9.048) | (949) | (8.491) | (2.363) |
| Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social | (11.944) | (6.423) | (10.101) | (5.589) |
| Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido | - | - | (1.588) | (828) |
| Resultado líquido do exercício | (11.944) | (6.423) | (11.689) | (6.417) |
| Resultado atribuído aos controladores | (11.944) | (6.423) | (11.944) | (6.423) |
| Resultado atribuído aos não controladores | - | - | 255 | 6 |

ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)

| (Em milhares de reais) | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2021 | 31/12/2020 | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
| Ativo | | | | |
| Circulante | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 116.942 | 99.831 | 204.711 | 194.304 |
| Caixa restrito | 28.768 | 28.893 | 28.768 | 28.893 |
| Aplicações financeiras | 466.826 | 543.181 | 466.826 | 543.181 |
| Contas a receber | - | - | 170.389 | 150.642 |
| Imóveis a comercializar | - | - | 196.071 | 152.529 |
| Conta corrente de consórcio | - | - | 91 | - |
| Tributos a recuperar | 3.944 | 3.631 | 4.326 | 3.958 |
| Adiantamentos | 118 | 172 | 1.339 | 1.486 |
| Outros ativos | 858 | 5.841 | 4.778 | 8.029 |
| Total do ativo circulante | 617.456 | 681.549 | 1.077.299 | 1.083.022 |
| Não circulante | | | | |
| Caixa restrito | 20.599 | 20.599 | 20.599 | 20.599 |
| Contas a receber | - | - | 136.422 | 153.459 |
| Imóveis a comercializar | - | - | 75.445 | 45.599 |
| Partes relacionadas | 240.593 | 196.935 | - | - |
| Outros ativos | - | - | - | 1.250 |
| Investimentos | 170.623 | 159.964 | 259 | 259 |
| Imobilizado | 10.851 | 9.978 | 16.436 | 14.604 |
| Intangível | 2.444 | 2.078 | 2.926 | 2.399 |
| Total do ativo não circulante | 445.110 | 389.554 | 252.087 | 238.169 |
| Total do ativo | 1.062.566 | 1.071.103 | 1.329.386 | 1.321.191 |

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/03/2021 | 31/12/2020 | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
| Passivo | | | | |
| Circulante | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 2.260 | 4.469 | 35.985 | 26.624 |
| Fornecedores | 877 | 1.204 | 15.161 | 12.636 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 7.517 | 6.715 | 11.408 | 9.993 |
| Tributos correntes com recolhimento diferido | - | - | 6.513 | 5.969 |
| Adiantamento de clientes | - | - | 99.032 | 80.676 |
| Partes relacionadas | 872 | 5.659 | - | - |
| Outros passivos | 3.150 | 4.267 | 23.951 | 21.070 |
| Total Return Equity Swap | 6.703 | - | 6.703 | - |
| Passivo de arrendamento | 887 | 1.122 | 2.007 | 2.117 |
| Provisão para perdas com investimentos | 9.813 | 5.751 | - | - |
| Provisão de garantia de obra | - | - | 1.248 | 1.270 |
| Contas correntes de consórcios | - | - | 34.059 | 36.285 |
| Outros débitos com terceiros | 3.283 | 4.226 | 3.536 | 4.469 |
| Dividendos a pagar | 11.474 | 11.474 | 11.474 | 11.474 |
| Total do passivo circulante | 46.836 | 44.887 | 251.077 | 212.583 |
| Não circulante | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | - | - | 3.821 | 18.804 |
| Tributos correntes com recolhimento diferido | - | - | 3.972 | 4.864 |
| Adiantamento de clientes | - | - | 33.425 | 33.629 |
| Partes relacionadas | - | 205 | - | - |
| Conta corrente de consórcios | - | - | 12.162 | 13.713 |
| Provisão de garantia de obra | - | - | 2.115 | 4.379 |
| Outros débitos com terceiros | 10.701 | 9.725 | 13.367 | 12.387 |
| Outros passivos | - | - | - | - |
| Passivo de arrendamento | 1.593 | 1.842 | 4.584 | 5.071 |
| Provisão para demandas judiciais | 8.028 | 8.000 | 8.294 | 8.327 |
| Total do passivo não circulante | 20.322 | 19.772 | 81.740 | 101.174 |
| Patrimônio líquido | | | | |
| Capital social | 959.493 | 959.493 | 959.493 | 959.493 |
| Reserva de capital | 8.030 | 7.122 | 8.030 | 7.122 |
| Reserva de lucros | 39.829 | 39.829 | 39.829 | 39.829 |
| Prejuízo do período | -11.944 | - | -11.944 | - |
| Total do patrimônio líquido | 995.408 | 1.006.444 | 995.408 | 1.006.444 |
| Participação de não controladores | 0 | 0 | 1.161 | 990 |
| Total do patrimônio líquido consolidado | 995.408 | 1.006.444 | 996.569 | 1.007.434 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 1.062.566 | 1.071.103 | 1.329.386 | 1.321.191 |

ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | 31/03/2021 | 31/03/2020 | 31/03/2021 | 31/03/2020 |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | (11.944) | (6.423) | (10.101) | (5.589) |
| Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais: | | | | |
| Depreciações e amortizações do intangível | 668 | 375 | 1.076 | 479 |
| Equivalência patrimonial | (13.030) | (4.431) | - | (24) |
| Resultados de SCP's | - | - | 509 | 835 |
| Provisão para garantias | - | - | (2.115) | 260 |
| Ajuste a valor presente | - | - | (548) | 131 |
| Provisão para perda esperada para risco de crédito | - | - | (17) | - |
| Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS) | - | - | (210) | (744) |
| Provisão/reversão para distratos líquida | - | - | 258 | 223 |
| Provisão para demandas judiciais | 61 | 321 | 213 | 1.438 |
| Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos | 17 | 120 | 869 | 887 |
| Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado | 21 | 32 | 44 | 46 |
| Encargos financeiros de IFRS | - | 34 | - | 209 |
| Baixa dos custos de captação de empréstimos | 269 | 59 | 354 | 93 |
| Outros resultados com investimentos | - | 553 | - | 553 |
| Plano de remuneração dos administradores | 12.312 | - | 12.312 | - |
| Operação Swap | 908 | - | 908 | - |
| SOP | (2.223) | - | (2.223) | - |
| Ganho (perda) com títulos e valores imobiliários | - | - | - | - |
| Provisão PLR | - | - | - | - |
| Outros resultados com SCP | - | - | - | - |
| Total dos ajustes para conciliar o resultado | 12.913 | 9.136 | 1.338 | 845 |
| Variações nos ativos e passivos | | | | |
| (Aumento) redução em contas a receber | - | - | (2.045) | 28.873 |
| (Aumento) redução em Imóveis a comercializar | - | - | (77.424) | (6.307) |
| (Aumento) redução em Outros ativos | 5.615 | 3.116 | (7.181) | 1.797 |
| (Aumento) redução em adiantamentos | 54 | - | - | - |
| (Aumento) redução em tributos a recuperar | (314) | - | (368) | - |
| Aumento (redução) em Fornecedores | (327) | 3.658 | 2.525 | 2.287 |
| Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias | 802 | 605 | 1.699 | 1.675 |
| Aumento (redução) em Adiantamento de clientes | - | - | 21.940 | 2.457 |
| Aumento (redução) em Conta corrente consórcios | - | - | (3.868) | 3.796 |
| Aumento (redução) em Outros passivos | (6.980) | (138) | 9.413 | (8.011) |
| Pagamento de garantia de obras | - | - | (155) | (83) |
| Pagamento de demandas judiciais | - | - | (42) | - |
| Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos | (367) | (343) | (1.137) | (2.346) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | - | - | (2.028) | (1.544) |
| Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais | (14.430) | (2.238) | (57.332) | 21.749 |

Fluxo de caixa das atividades de investimento

| | | | | |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários | - | (832.972) | - | (832.972) |
| Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários | 125 | 125 | 125 | 125 |
| Integralização de capital nos investimentos | - | (6.280) | - | (6.271) |
| Aquisição/venda de investimentos | - | - | - | - |
| Aquisição do Imobilizado e Intangível | (1.907) | (2.970) | (3.435) | (7.060) |
| Aplicação financeira | (26.450) | - | (26.450) | - |
| Resgate de aplicação financeira | 105.028 | - | 105.028 | - |
| Venda de investimento | - | - | - | - |
| Dividendos recebidos de investidas | 7.031 | 28.209 | - | 498 |
| Caixa líquido da aquisição/(alienação) de investimentos | - | - | - | - |
| Propriedades para investimento | - | - | - | - |
| Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento | 83.827 | 813.888 | 75.268 | 845.680 |

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

| | | | | |
|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Amortização de empréstimos | (1.924) | (2.273) | (15.927) | (48.010) |
| Captação de empréstimos e financiamentos | - | - | 10.543 | 9.258 |
| Dividendos pagos | - | - | - | - |
| Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações | - | 903.393 | - | 903.393 |
| Partes relacionadas - Ativo e passivo | (48.650) | (44.654) | - | - |
| Dividendos pagos aos não controladores | - | - | - | (34) |
| Repasse para terceiros (SCP's) | (1.462) | (6.773) | (1.548) | (9.073) |
| Outros débitos com terceiros | - | 2.820 | - | 2.820 |
| Amortização arrendamento mercantil | (250) | - | (513) | - |
| Aporte/redução de não controladores | - | - | (84) | - |
| Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento | (52.286) | 852.513 | (7.529) | 858.354 |

| | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa | 17.111 | 36.387 | 10.407 | 34.423 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|

| | | | | |
|-------------------------------|---------|--------|---------|--------|
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | 99.831 | 12.022 | 194.304 | 33.416 |
| No final do exercício | 116.942 | 48.409 | 204.711 | 67.839 |

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.