

Destaques

- ✿ **Margem Bruta de Incorporação de 39,5%, ganho de 4,9 p.p.**, com Lucro Bruto de Incorporação de R\$52,5 milhões, comparado a R\$20,7 milhões no 2T20
- ✿ **Lucro Líquido de R\$23,0 milhões no trimestre** superando o 2T20 em 130,8% e o 3T19 em 311,9%
- ✿ **Lançamentos de R\$456,4 milhões** em 4 empreendimentos que encerraram o trimestre com **63% das unidades já vendidas**
- ✿ **Vendas Líquidas de R\$256,0 milhões**, com média de vendas em todos os empreendimentos de 85,2%
- ✿ **VSO de 56,8% no trimestre** e de 71,9% nos últimos 12 meses
- ✿ Entrega antecipada do empreendimento MaxMitre, com **99,5% de aceite na 1ª vistoria** e 97,4% das unidades vendidas

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 novembro de 2020 – 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 terceiro trimestre de 2020 (3T20). 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	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	927	-	-	-	-
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	456.355	-	-	-	-
Vendas Sobre Oferta (VSO) (Unidades)	56,8%	44,2%	12,6 p.p.	29,8%	27,0 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO UDM) (Unidades) (%)	71,9%	85,5%	-13,5 p.p.	81,0%	-9,1 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	616	88	600,0%	67	819,4%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	255.996	51.797	394,2%	34.709	637,5%
Entregas (Unidades)	190	-	-	-	-
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	469	111	322,1%	158	197,5%
VGV Estoque EoP (R\$ Mil) (Final do Período)	258.981	71.145	264,0%	86.343	199,9%

Destaques Financeiros	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	143.404	60.715	136,2%	65.076	120,4%
Receita Líquida de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	132.810	59.593	122,9%	59.854	121,9%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	52.509	22.966	128,6%	20.736	153,2%
Margem Bruta (%)	36,6%	37,8%	-1,2 p.p.	31,9%	4,8 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	52.509	22.966	128,6%	20.736	153,2%
Margem Bruta de Incorporação ¹ (%)	39,5%	38,5%	1,0 p.p.	34,6%	4,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ² (R\$ Mil)	52.595	24.104	118,2%	22.761	131,1%
Margem Bruta Ajustada ² (%)	36,7%	39,7%	-3,0 p.p.	35,0%	1,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação ¹² (R\$ Mil)	52.595	24.104	118,2%	22.761	131,1%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹² (%)	39,6%	40,4%	-0,8 p.p.	38,0%	1,6 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	22.982	5.579	311,9%	9.959	130,8%
EBITDA (R\$ Mil)	28.233	8.739	223,1%	2.993	843,3%
Margem EBITDA (%)	19,7%	14,4%	5,3 p.p.	4,6%	15,1 p.p.
EBITDA Ajustado ² (R\$ Mil)	28.319	9.877	186,7%	5.018	464,3%
Margem EBITDA Ajustada ² (%)	19,7%	16,3%	3,5 p.p.	7,7%	12,0 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.

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	6
I Lançamentos	6
I Vendas sobre Oferta (VSO).....	7
I Vendas	8
I Entrega	8
I Estoques	9
I Banco de Terrenos.....	10
Desempenho Financeiro	11
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty.....	11
I Receita Operacional Líquida	11
I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	12
I Despesas Comerciais	13
I Despesas Gerais e Administrativas.....	13
I EBITDA e EBITDA Ajustado	13
I Resultado Financeiro Líquido	14
I Lucro Líquido	14
I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE).....	14
I Resultados a Apropriar	15
I Recebíveis.....	15
I Caixa e Endividamento	16
I Total Return Swap (TRS).....	17
I Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG).....	17
I Conclusão	18
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

Nossos resultados no terceiro trimestre de 2020 (3T20) confirmaram o alto desempenho da Companhia mesmo em cenário desafiador e a entrega de nosso plano de negócios com sólidos resultados, a começar pela expressiva margem bruta de incorporação, que alcançou 39,5% no trimestre e aumento de 130,8% do lucro líquido em relação ao 2T20, que alcançou R\$23,0 milhões no período.

Do ponto de vista dos lançamentos, assim que as restrições foram flexibilizadas, lançamos 4 empreendimentos, totalizando R\$456,4 milhões de VGV em 927 unidades, das quais 63% foram vendidas ainda no terceiro trimestre, confirmando o alto VSO de 56,8% no trimestre e 71,9% nos últimos doze meses. Interessante destacar que conseguimos manter o excelente VSO, mesmo com aumento de preços e ganho de margem, o que evidencia a assertividade e diferenciação dos nossos produtos, que são as primeiras escolhas dos nossos clientes. Adicionalmente, entregamos, com 195 dias de antecedência, o empreendimento MaxMitre, que apresentou recorde absoluto de 99,5% de aceite na primeira vistoria, e, como fazemos sistematicamente em nossas entregas, conseguimos uma excelente adesão ao financiamento pré habite-se de clientes cujas parcelas representavam 57% do saldo devedor do financiamento do empreendimento, quitando 92% do financiamento à produção em pouco mais de dois meses da entrega, o que comprova a qualidade da carteira de recebíveis da Companhia e contribui para o elevado giro do ativo que apresentamos.

As vendas de estoque também continuaram bastante aquecidas e, somadas às vendas de lançamentos, atingimos R\$256,0 milhões de vendas líquidas no trimestre. Encerramos o trimestre com R\$259,0 milhões em estoque, sendo apenas 10 unidades, ou R\$5,3 milhões, de estoque pronto, mesmo com a entrega do MaxMitre em julho de 2020.

Todos esses fatores comprovam a diferenciação dos nossos produtos, que é um aspecto fundamental do nosso negócio, cuja compreensão ainda não é trivial.

Em relação ao nosso *landbank*, adquirimos terrenos bem localizados em regiões privilegiadas da cidade de São Paulo, com um VGV potencial suficiente para, não apenas repor o volume lançado no 3T20, mas também incrementar nosso banco de terrenos em R\$185 milhões, quando comparado ao 2T20, atingindo R\$4,8 bilhões de *landbank*, capaz de suportar o crescimento dos lançamentos da Companhia para os próximos anos e garantir o retorno esperado para os projetos futuros.

Nossa robusta posição de caixa e o baixíssimo nível de endividamento, com caixa líquido de R\$763,1 milhões, em 30 de setembro de 2020, nos permitem executar nosso plano de negócios com conforto e segurança, buscando boas oportunidades de geração de valor aos nossos acionistas.

Por fim, nesse trimestre, demos mais um importante passo para fortalecer a cultura organizacional ao expandirmos nosso programa de *Partnership* para mais oito colaboradores do *middle management*, que demonstraram ao longo dos anos forte alinhamento com os valores da Mitre (Meritocracia, Ética, Sentimento de Dono, Foco no Resultado, Colaboração e Encantamento). Com isso, hoje somos vinte e um sócios, cuidando, como donos, do dia a dia de cada departamento da Companhia.

Foi um trimestre de excelentes resultados, mas não pararemos por aqui. Nossos negócios e nosso setor de atuação vivem um momento único, ainda mais acentuado no cenário pós pandemia, com perspectivas muito positivas diante do aumento do valor relativo atribuído aos apartamentos em que as famílias desejam residir, que passam a

ser ainda mais prioritários na alocação do orçamento familiar, gerando forte movimento de busca por melhores apartamentos, que consiste no fenômeno *fly to quality* no mercado residencial do Brasil. Segundo pesquisa realizada pelo DataZap, em outubro de 2020, 60% dos brasileiros acreditam que o cenário atual é o melhor para comprar imóveis.

Além disso, também há a notória queda do custo de financiamento imobiliário para os clientes, em virtude da queda substancial do patamar de juros praticados no Brasil, que, ainda que sujeito à algumas flutuações conjunturais, deverá permitir financiamentos a taxas muito inferiores às praticadas no passado recente. Este cenário intensifica o fenômeno de *affordability*, aumentando em quase três vezes nosso mercado potencial em relação ao recente período de taxas de juros elevadas, o que, combinado com a volta dos investidores ao mercado imobiliário e a baixa oferta de imóveis de 2 e 3 dormitórios de média e média alta renda em São Paulo, devem garantir ao setor e, em especial à Mitre, bons anos de fortes resultados pela frente.

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

Desempenho Operacional

I Lançamentos

No 3T20, apesar das restrições relacionadas à pandemia do Coronavírus, a Mitre lançou quatro empreendimentos totalizando R\$456,4 milhões de VGV em 927 unidades. Das unidades lançadas, 63% já foram vendidas, ou seja, 582 unidades, e que, somadas às vendas líquidas do estoque, totalizaram 616 unidades vendidas no trimestre. No mesmo período em 2019, não houve lançamentos.

Dos quatro empreendimentos lançados no 3T20, um pertence à linha destinada ao público de média-alta renda, o Haus Mitre Perdizes, e três ao público de média renda, o Raízes Freguesia do Ó, o Raízes Tucuruvi Figueira e o Raízes Tucuruvi Jacarandá.

Todos os lançamentos atingiram níveis extremamente satisfatórios de vendas, sem exceção.



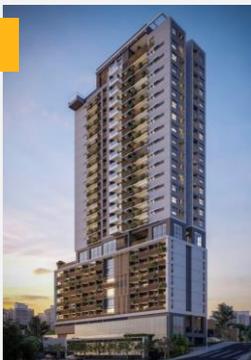
Raízes Tucuruvi Jacarandá
Av. Guapira, 117

VGV: R\$ 122 milhões
Unidades: 282
Lançamento: Set/20
% Unidades Vendidas: 57%



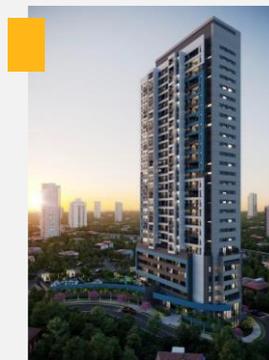
Raízes Tucuruvi Figueira
Av. Guapira, 79

VGV: R\$ 34 milhões
Unidades: 154
Lançamento: Ago/20
% Unidades Vendidas: 99%



Haus Mitre Perdizes
Rua Ministro Godói, 1213

VGV: R\$ 180 milhões
Unidades: 235
Lançamento: Ago/20
% Unidades Vendidas: 60%



Raízes Freguesia do Ó
Rua Brito Peixoto, 236

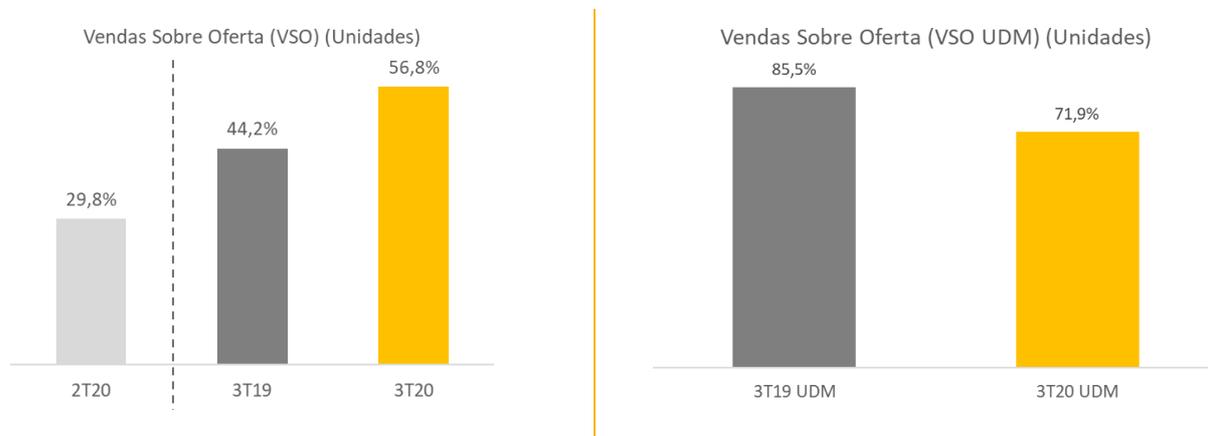
VGV: R\$ 120 milhões
Unidades: 256
Lançamento: Jul/20
% Unidades Vendidas: 49%



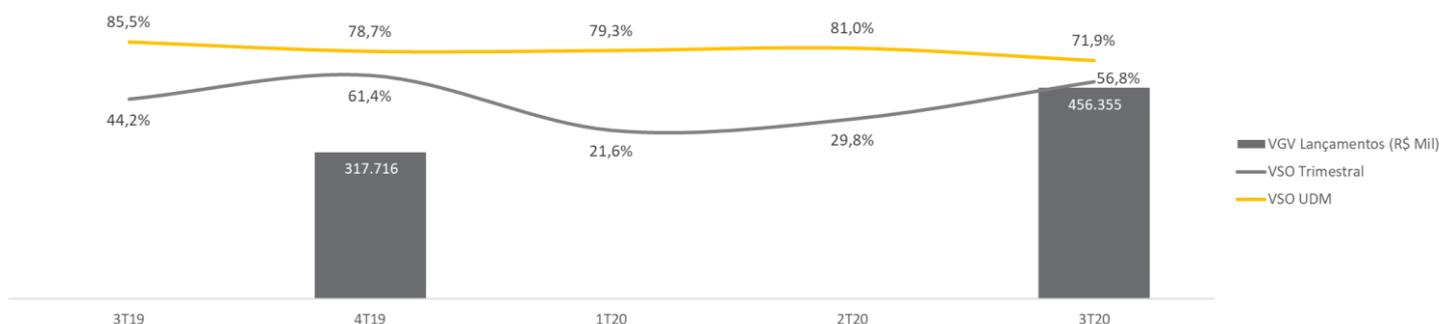
*Piscina de borda infinita, fundo e lateral transparentes no Rooftop do Haus Mitre Perdizes
Para mais informações sobre nossos produtos, acesse: www.mitreality.com.br*

I Vendas sobre Oferta (VSO)

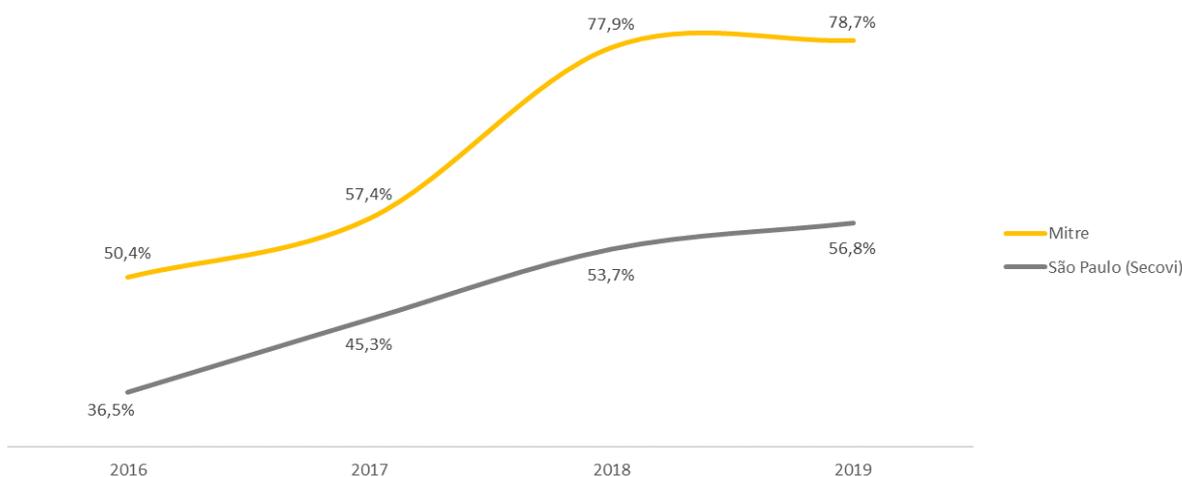
O Índice de Vendas sobre Oferta no 3T20 foi de 56,8% comparado a 29,8% no 2T20 e a 44,2% no mesmo período de 2019, resultado superior impulsionado pelo sucesso de vendas dos lançamentos no trimestre. Com isso, a Companhia conseguiu atingir um VSO UDM (Vendas sobre Oferta nos Últimos Doze Meses) de 71,9%.



No gráfico abaixo, é possível observar que o VSO nos últimos 12 meses foi impactado pelo alto volume de lançamentos do trimestre, que aumenta a base do indicador e que, mesmo assim, foi mantido em 71,9%. O VSO trimestral foi 27,0 pontos percentuais superior ao 2T20 e 12,6 pontos percentuais superior ao 3T19.



O VSO dos últimos anos, representado no gráfico abaixo, evidencia o histórico de alto desempenho de vendas da Companhia em todos os anos, mesmo durante as crises econômicas, reforçando a qualidade e diferenciação dos produtos e eficiência operacional da Companhia, mesmo em condições desfavoráveis de mercado.

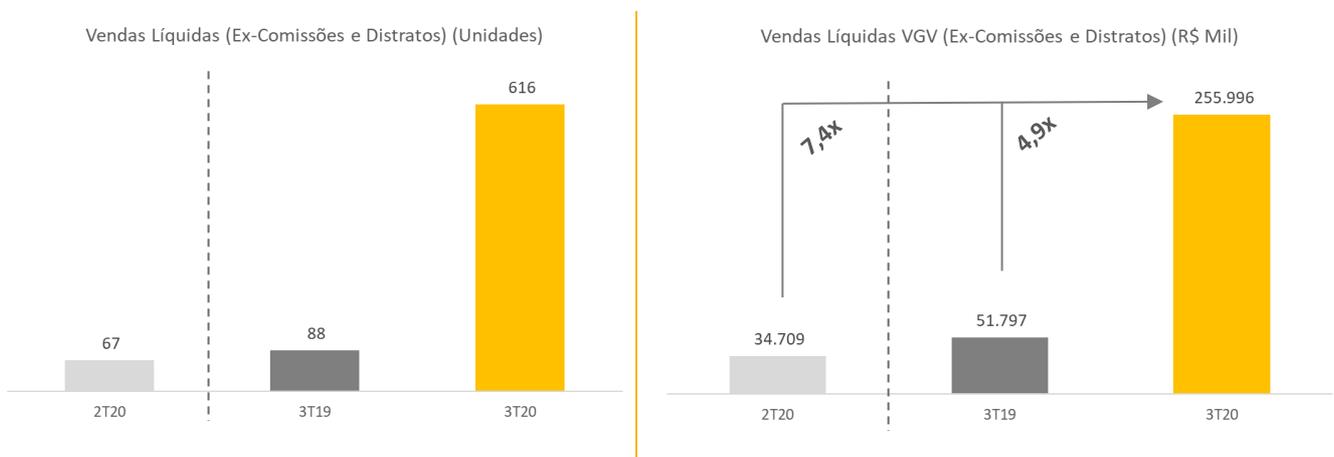


I Vendas

A Mitre obteve R\$289,0 milhões de vendas brutas no 3T20, excluindo comissões, comparada a R\$52,3 milhões do trimestre anterior e R\$74,0 milhões no mesmo período em 2019, representando robusto aumento de 452,1% e 290,7%, respectivamente.

Vendas (R\$ Mil)	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Vendas Brutas	288.968	73.957	290,7%	52.342	452,1%
Distratos Totais	(32.972)	(22.161)	48,8%	(17.632)	87,0%
Vendas Líquidas	255.996	51.797	394,2%	34.709	637,5%

No 3T20, excluindo comissões e distratos, a Companhia obteve venda líquida de R\$256,0 milhões em VGV, superando os R\$51,8 milhões no 3T19 e os R\$34,7 milhões no 2T20 em 394,2% e 637,5%, respectivamente.



A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, vem crescendo consistentemente e foi responsável por 73,1% das vendas do 3T20. Além disso, é importante reforçar o alto desempenho da Plataforma Digital de Vendas Mitre, pela qual o cliente pode realizar a compra do seu imóvel de forma 100% digital, o que é mais uma evidência da alta capacidade da Companhia de manter excelência operacional, mesmo com ganho expressivo de escala, e o bom uso de tecnologia em todas as etapas do negócio, com o objetivo de aumentar a eficiência operacional.

I Entrega

No 3T20, a Mitre realizou a entrega do empreendimento MaxMitre, localizado na Vila Prudente, com 190 unidades e R\$84 milhões em VGV. O empreendimento foi entregue com 195 dias de antecedência em relação ao prazo contratual e atingiu 99,5% de aceite na 1ª vistoria, um recorde absoluto para a Companhia e com certeza um dos maiores indicadores da história do mercado, evidenciando, mais uma vez, a alta qualidade dos produtos e excelente capacidade de execução da Mitre.

Seguindo o padrão dos últimos empreendimentos, a alta performance do departamento dedicado às análises de crédito e auxílio aos clientes no repasse e obtenção de financiamento para aquisição das unidades, permitiu concretizar no pré habite-se o financiamento das unidades cujos repasses representaram 57% do valor total do financiamento à produção, o que contribuiu para amortizar 92% do financiamento à construção do

empreendimento em pouco mais de dois meses da entrega. Isso contribui significativamente para o alto giro do ativo apresentado, que é característica da Companhia e fundamental em sua estratégia.

Além disso, a Mitre realizou sua primeira vistoria 100% digital, dando mais um passo para a completa digitalização da experiência dos clientes, que podem realizar todo o processo, desde a prospecção e compra do apartamento até a sua vistoria, de forma 100% digital, trazendo segurança e comodidade para os clientes Mitre.



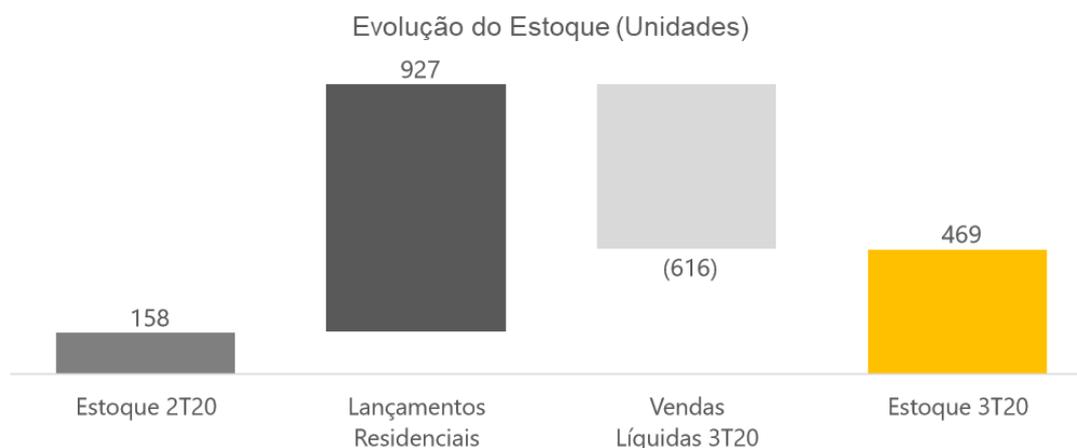
MaxMitre
 Av. Professor Luiz Ignácio de Anhaia
 Mello, 2.597 – Vila Prudente

Unidades: 190
 Entrega Efetiva: Jul/20
 Entrega Contratual: Jan/21
 Aceita na 1ª vistoria: 99,5%

I Estoques

A Companhia concluiu o 3T20 com 469 unidades em estoque, totalizando R\$259,0 milhões em VGV, em comparação a 158 unidades e R\$86,3 milhões no 2T20, em virtude do volume expressivo de lançamentos do terceiro trimestre.

Das unidades em estoque ao final do terceiro trimestre de 2020, apenas 10 unidades, com valor total de R\$5,3 milhões, são de estoque pronto, mesmo com a entrega de 190 unidades do empreendimento MaxMitre. O baixo nível de estoque também é uma característica importante da Companhia e evidencia a alta capacidade da Mitre de desenvolver produtos únicos e diferenciados, com total assertividade, sem exceção, que são a primeira escolha dos clientes em cada bairro, que é componente essencial da estratégia de negócios da Companhia e fundamental para compreender a Mitre.



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Lançamento	Raízes	set/20	282	120	57,4%
Haus Mitre Perdizes	Lançamento	Haus	ago/20	235	93	60,4%
Raízes Tucuruvi Figueira	Lançamento	Raízes	ago/20	154	1	99,4%
Raízes Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jul/20	256	131	48,8%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	12	94,3%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	31	79,2%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	58	78,9%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	1	99,6%
Raízes Guilhermina-Esperança	Em Obras	Raízes	mar/19	316	11	96,5%
Haus Mitre Butantã	Em Obras	Haus	set/18	256	1	99,6%
Haus Mitre	Em Obras	Haus	mai/18	169	0	100,0%
MaxMitre	Entregue	Raízes	set/17	190	5	97,4%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	4	98,6%
Orbit São Caetano ¹	Entregue	Raízes	nov/11	146	1	99,3%
Total				3.173	469	85,2%

¹ Execução de garantia de alienação fiduciária.

I Banco de Terrenos

A Companhia continuou buscando boas oportunidades e adquirindo bons terrenos, com a aquisição de mais de R\$1 bilhão em VGV neste ano, dos quais R\$620 milhões foram adquiridos no 3T20, o que fez com que o *landbank* atingisse a marca de R\$4,8 bilhões ao final do 3T20, sendo 100% na cidade de São Paulo em localizações com ótima infraestrutura urbana e próximas aos principais eixos de transporte da cidade.

Em comparação com o 2T20, houve crescimento de 4,0% no banco de terrenos da Companhia, mesmo com o lançamento de R\$456,4 milhões no trimestre, demonstrando mais uma vez a sua alta capacidade de execução, mesmo com aumento de escala. A distribuição de terrenos por região da cidade de São Paulo pode ser observada na tabela abaixo:

VGV Potencial (R\$ Mil)	3T20	%
Norte	218.700	4,5%
Sul	3.026.689	62,7%
Leste	1.186.030	24,6%
Oeste	272.574	5,6%
Centro	126.985	2,6%
Total	4.830.978	100,0%

Desempenho Financeiro

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Receita Operacional Líquida	143.404	60.715	136,2%	65.076	120,4%
Custo dos Imóveis Vendidos	(90.895)	(37.749)	140,8%	(44.340)	105,0%
Lucro Bruto	52.509	26.436	-21,6%	20.736	153,2%
Despesas Administrativas	(17.957)	(6.456)	178,1%	(14.659)	22,5%
Despesas Comerciais	(6.742)	(5.288)	27,5%	(2.683)	151,3%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(66)	(2.572)	-97,4%	(1.019)	-93,5%
Equivalência Patrimonial	-	(10)	N/A	10	-100,0%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	27.744	8.640	221,1%	2.385	1.063,3%
Despesas Financeiras	(6.826)	(2.457)	177,8%	(885)	617,3%
Receitas Financeiras	4.700	863	444,6%	9.786	-52,0%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	25.618	7.046	263,3%	11.286	127,0%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(2.636)	(1.467)	79,7%	(1.327)	98,6%
Lucro Líquido	22.982	5.579	311,9%	9.959	130,8%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida no 3T20 totalizou R\$143,4 milhões, representando crescimento de 120,4% quando comparada aos R\$65,1 milhões registrados no 2T20, em função do forte desempenho de vendas obtido e da manutenção da evolução das obras, que estão todas antecipadas. Em comparação ao 3T19, houve aumento de 136,2% na receita operacional líquida.

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 3T20, R\$10,6 milhões são provenientes destes contratos de construção.

I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

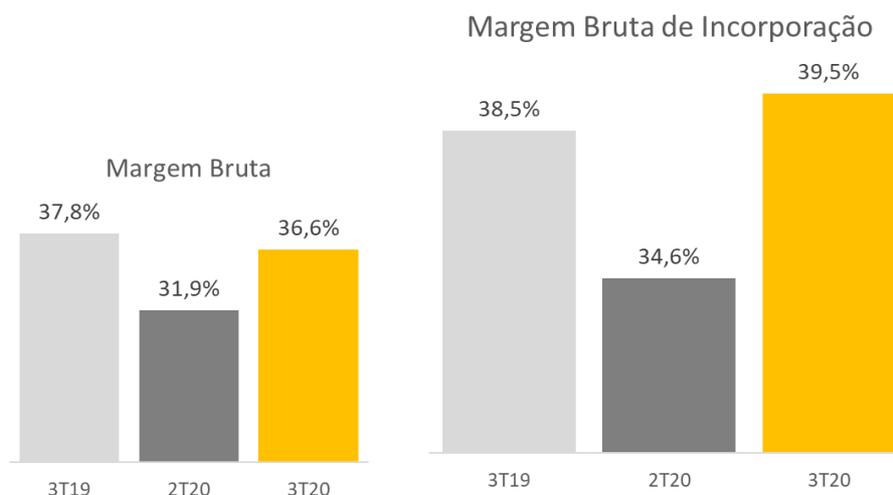
Em R\$ Mil, Exceto %	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Receita Operacional Líquida	143.404	60.715	136,2%	65.076	120,4%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	132.810	59.593	122,9%	59.854	121,9%
Lucro Bruto	52.509	22.966	128,6%	20.736	153,2%
Margem Bruta	36,6%	37,8%	-1,2 p.p.	31,9%	4,8 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	52.509	22.966	128,6%	20.736	153,2%
Margem Bruta de Incorporação ¹	39,5%	38,5%	1,0 p.p.	34,6%	4,9 p.p.
(+) Encargos Financeiros	86	1.138	-92,4%	2.025	-95,8%
Lucro Bruto Ajustado²	52.595	24.104	118,2%	22.761	131,1%
Margem Bruta Ajustada ²	36,7%	39,7%	-3,0 p.p.	35,0%	1,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	52.595	24.104	118,2%	22.761	131,1%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	39,6%	40,4%	-0,8 p.p.	38,0%	1,6 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).

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 3T20, o lucro bruto foi de R\$52,5 milhões, comparado a R\$20,7 milhões no 2T20, crescimento de 153,2%, com margem bruta de 36,6% e margem bruta de incorporação de 39,5%, versus 31,9% e 34,6%, respectivamente, no 2T20. O ganho de 4,9 p.p. de margem bruta de incorporação foi consequência da alta de preços praticados nos lançamentos do 3T20, além da recompra da participação dos parceiros nos projetos Haus Mitre Brooklin e Haus Mitre Pinheiros, que confirmam a eficiente e responsável capacidade de alocação de capital da Companhia.

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 3T20 foi de 39,5%, 4,9 e 1,0 p.p. superior ao 2T20 e ao 3T19, respectivamente, conforme demonstrado no gráfico a seguir.



O lucro bruto ajustado, excluindo os custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$52,6 milhões, frente a R\$22,8 milhões no 2T20 e R\$24,1 milhões no 3T19.

I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Despesas Comerciais	(6.742)	(5.288)	27,5%	(2.683)	151,3%

As despesas comerciais foram bem controladas e totalizaram R\$6,7 milhões no 3T20, comparadas a R\$5,3 milhões no mesmo período do ano anterior e R\$2,7 milhões no 2T20. O aumento de 151,3% nas despesas comerciais em comparação com o 2T20 reflete principalmente o lançamento de quatro empreendimentos no trimestre e também parte das despesas comerciais referentes aos projetos que serão lançados no quarto trimestre de 2020.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Despesas Gerais e Administrativas	(17.957)	(6.456)	178,1%	(14.659)	22,5%

No trimestre, as despesas gerais e administrativas somaram R\$18,0 milhões, comparadas a R\$14,7 milhões no 2T20 e R\$6,5 milhões no 3T19. As despesas estão em patamares bastante saudáveis, controladas e bem dimensionadas para suportar o plano de negócios da Mitre. A Companhia possui cultura de ser extremamente focada no controle das suas despesas, que pode ser comprovada com a relação das despesas gerais e administrativas pelo VGV lançado, que a coloca 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 %	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	22.982	5.579	311,9%	9.959	130,8%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	2.636	1.467	79,7%	1.327	98,6%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	2.126	1.594	33,4%	(8.901)	N/A
(+) Depreciação e Amortização	489	99	393,9%	608	-19,6%
EBITDA¹	28.233	8.739	223,1%	2.993	843,3%
Margem EBITDA ¹	19,7%	14,4%	5,3 p.p.	4,6%	15,1 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	86	1.138	-92,4%	2.025	-95,8%
EBITDA Ajustado²	28.319	9.877	186,7%	5.018	464,3%
Margem EBITDA Ajustada ²	19,7%	16,3%	3,5 p.p.	7,7%	12,0 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 de R\$28,2 milhões no 3T20, com forte aumento de 843,3% em relação aos R\$3,0 milhões do 2T20 e de 223,1% em relação aos R\$8,7 milhões obtidos no 3T19. A margem EBITDA foi de 19,7%, em comparação com 4,6% e 14,4% no 2T20 e 3T19, respectivamente. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$28,3 milhões, com margem de 19,7%, valores superiores em 464,3% ao trimestre anterior e 186,7% ao mesmo trimestre do ano passado, como consequência do aumento do lucro bruto.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Despesas Financeiras	(6.826)	(2.457)	177,8%	(885)	671,3%
Receitas Financeiras	4.700	863	444,6%	9.786	-52,0%
Resultado Financeiro Líquido	(2.126)	(1.594)	33,4%	8.901	-123,9%

No 3T20, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$2,1 milhões versus negativo em R\$1,6 milhão no 3T19 e positivo em R\$8,9 milhões no 2T20. A diminuição do resultado financeiro líquido do trimestre é resultante da variação negativa da operação de *Total Return Equity Swap (TRS)*, que tem por objetivo capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre e, portanto, apresentou um ganho nas receitas financeiras do 2T20 e uma perda refletidas nas despesas financeiras do 3T20.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	3T20	3T19	Var. %	2T20	Var. %
Lucro Líquido	22.982	5.579	311,9%	9.959	130,8%
Margem Líquida	16,0%	9,2%	6,8 p.p.	15,3%	0,7 p.p.

No 3T20, o lucro líquido da Companhia foi de R\$23,0 milhões, resultando em aumento de 130,8% em relação ao obtido no 2T20 e 311,9% quando comparado ao 3T19. O aumento foi consequência do grande crescimento da receita e do lucro bruto.

A margem líquida do 3T20 foi de 16,0%, comparada a 15,3% no trimestre anterior e 9,2% no mesmo período de 2019, reforçando o ótimo desempenho de vendas dos lançamentos e boas margens dos produtos e eficiência no controle das despesas.

I Return on Average Equity (ROAE)

No 3T20, o ROAE da Mitre foi positivamente impactado pelo aumento do lucro líquido, atingindo 2,3% versus 1,0% no 2T20, 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 da Companhia, em fevereiro deste ano. Considerando o lucro líquido dos últimos 12 meses, de R\$31,8 milhões, o ROAE atingiu 6,0%, versus 2,8% no último trimestre, conforme tabela abaixo:

Em R\$ Mil e %	3T20	2T20	Var. %
Patrimônio Líquido	994.831	970.779	2,5%
Lucro Líquido Trimestral	22.982	9.959	130,8%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	2,3%	1,0%	1,3 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	31.779	14.376	121,1%
Return On Average Equity UDM (ROAE)¹	6,0%	2,8%	3,2 p.p.

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

I Resultados a Apropriar

Ao final do 3T20, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$388,3 milhões, comparadas a R\$288,4 milhões no 2T20, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$248,9 milhões, comparado a R\$182,3 milhões no 2T20, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 35,9%, excluindo os custos financeiros, versus 36,8% ao final do 2T20. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$139,4 milhões no 3T20, em comparação com R\$106,1 milhões no 2T20.

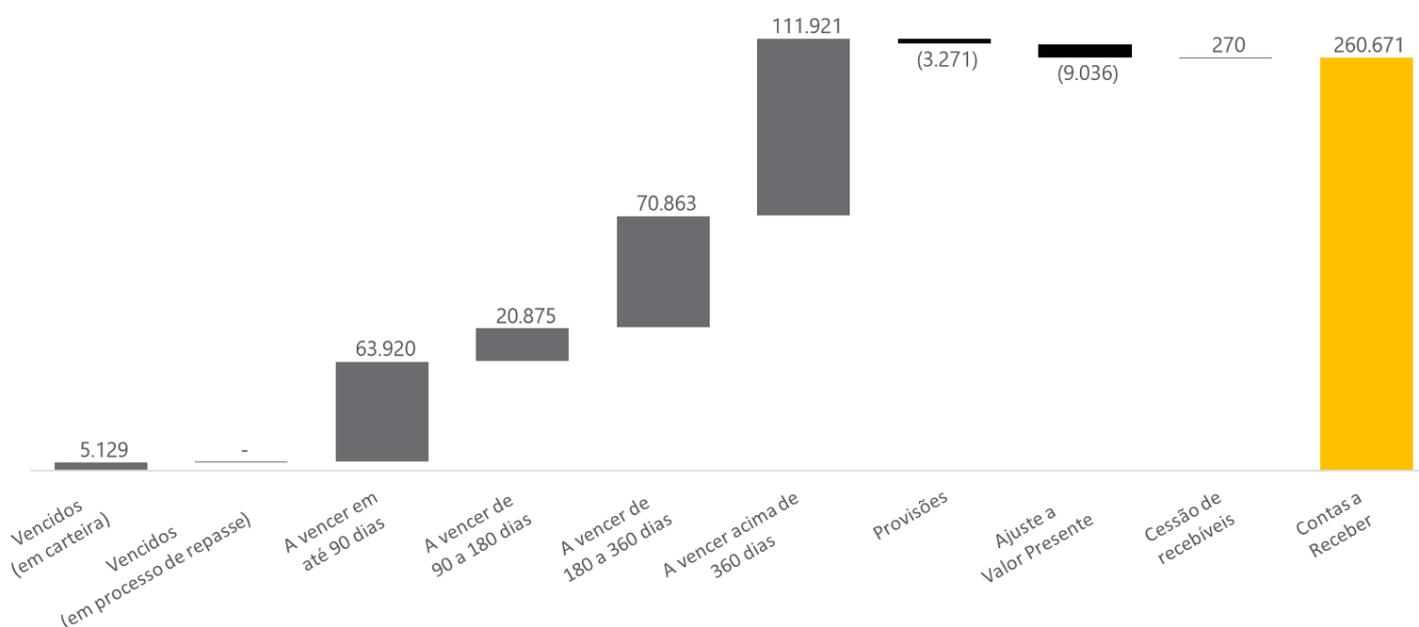
A margem REF (margem a apropriar) destacada acima, atrelada a uma Margem Bruta de Incorporação realizada de 39,5%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. Além disso, a venda média de 85,2% em todos os projetos, como apresentada 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 3T20 era de R\$260,7 milhões, crescimento de 22,0%, quando comparado aos R\$213,6 milhões no 2T20, devido essencialmente ao bom desempenho de vendas dos lançamentos 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	3T20	2T20	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	37.397	54.220	-31,0%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	15.929	10.202	56,1%
Dívida Bruta	53.326	64.422	-17,2%
(-) Caixa e Equivalentes	175.911	115.848	51,8%
(-) Aplicações Financeiras	593.254	714.287	-16,9%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	47.281	26.807	76,4%
Dívida Líquida¹	(763.120)	(792.520)	-3,7%

Em R\$ Mil	3T20	2T20	Var. %
Dívida Bruta	53.326	64.422	-17,2%
(-) Financiamento à Produção	46.302	57.070	-18,9%
Dívida Corporativa²	7.024	7.352	-4,5%
Patrimônio Líquido	994.831	970.779	2,5%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	0,7%	0,8%	-0,1 p.p.

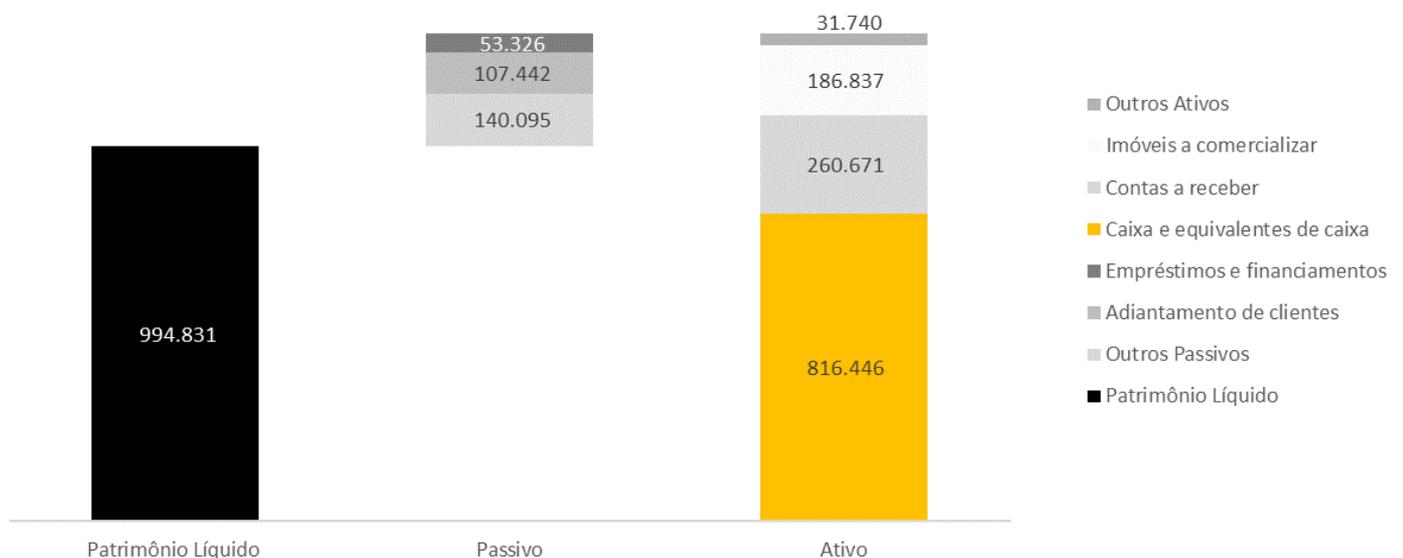
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes e caixa restrito (circulante e não circulante).

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 3T20 totalizou R\$53,3 milhões, correspondendo a uma redução de 17,2% quando comparada a R\$64,4 milhões do 2T20. Tal redução foi obtida, principalmente devido à amortização de boa parte do financiamento à produção do empreendimento MaxMitre. Do total da dívida bruta, R\$46,3 milhões referem-se aos financiamentos 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 318% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o 3T20 com um saldo total em caixa de R\$816,4 milhões, o que resulta em posição de caixa líquido de R\$763,1 milhões, representando 76,7% 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.



No 3T20, o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido foi de apenas 0,7%, comparado a 0,8% no 2T20, redução de aproximadamente 0,1 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, diminuindo o risco do negócio.

I Total Return Swap (TRS)

Em 13 de maio, a Companhia anunciou ao mercado a contratação de operação de *Total Return Equity Swap (TRS)*, tendo por referência ações de emissão da própria Companhia, onde o objetivo da contratação desses contratos de *swap* é capturar o potencial de valorização das ações da Companhia diante de sua recente depreciação. Essa operação é um 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 e representam ótima oportunidade de alocação de capital e geração de valor aos acionistas.

I Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança (ESG)

Reiteramos nosso compromisso com o meio ambiente, com as boas práticas de governança corporativa e com a sociedade, contribuindo ativamente para construir um mundo melhor e proporcionar mais qualidade de vida aos nossos clientes, colaboradores e à sociedade como um todo.

No aspecto ambiental, aplicamos políticas de identificação, prevenção, mitigação e controle dos riscos relacionados ao meio ambiente em todas as nossas obras. Nessa direção, adotamos a utilização de reuso de água, coleta seletiva, e separação de resíduos em todos os nossos canteiros, inclusive para a vizinhança. Incorporamos o objetivo de desenvolver empreendimentos que impactem a vida de nossos clientes de forma positiva, ajudando a promover maior qualidade de vida e uma rotina mais saudável e ambientalmente sustentável. Nessa linha, vale ressaltar que em todos os nossos empreendimentos damos grande importância às áreas verdes, que proporcionam às pessoas mais contato com a natureza e melhoram sua qualidade de vida. Adicionalmente, diversos de nossos empreendimentos contam com hortas, pomares, pet-place e playground na área externa, além de sistemas de reuso de água e preparação para geração de energia solar, pontos de recarga de carros elétricos, dentre outros atributos relacionados ao uso eficiente e sustentável de recursos naturais.

Dando sequência ao nosso plano de conformidade e compliance, colocamos em prática o mapeamento dos riscos voltados à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), em um plano que envolveu todas as áreas da Companhia, além da contratação de consultores especializados. Seguimos com a manutenção dos certificados ISO-9001 e PBPQ-H, como usual para a Mitre, além de estarmos constantemente aprimorando e atualizando nosso Código de Ética e Conduta, assim como o Canal de Ética, aberto para qualquer *stakeholder*.

Nos orgulhamos de, mesmo atuando em uma indústria com alta predominância masculina, termos 44% dos nossos colaboradores do gênero feminino e que já correspondem a 42% dos sócios executivos da companhia. Acreditamos ser únicos em liderança feminina no nosso setor, algo que temos melhorado sistematicamente através da meritocracia, que é um aspecto fundamental da nossa cultura. Nos orgulhamos muito de dar oportunidade de desenvolvimento profissional e pessoal ao nosso time, em todos os níveis hierárquicos da empresa.

Uma das grandes fontes de talentos da Mitre vem dos nossos programas de estágio e *trainee*, em que trazemos jovens de diversas disciplinas de universidades públicas e privadas, que trabalham nos mais variados departamentos e de onde vieram 26% dos atuais sócios da Companhia. É muito gratificante ver pessoas de que tiveram seu primeiro emprego na Mitre e que puderam se desenvolver e mudar a vida de suas famílias.

Temos a inclusão social e igualdade de oportunidades como característica marcante da Cultura Mitre. Um dos nossos valores essenciais é o encantamento dos nossos clientes e entendemos que para maximizar a nossa capacidade de desenvolver produtos de altíssima qualidade, precisamos de um ambiente estimulante, enriquecedor e com pluralidade e complementaridade de perfis, que só podem ser atingidos com a verdadeira diversidade social, étnica, cultural, de gênero, orientação sexual e outros atributos. Isso é essencial para estarmos na vanguarda de inovação e para garantir a manutenção do nosso excelente índice de satisfação do cliente, de 94%.

Acreditamos no Brasil e realizamos altos investimentos que geram renda e empregos à milhares de famílias, além de oferecer apoio às Organizações Não Governamentais que realizam trabalhos sérios focados em oferecer educação e saúde de qualidade às pessoas de baixo poder aquisitivo em cidades pequenas do interior do Brasil, onde o impacto da nossa contribuição é enorme.

Por fim, reafirmamos a posição da Companhia de comprometimento com as questões relacionadas à ESG e reconhecemos que ainda há muito mais a ser feito. Para isso, criamos um Comitê Interno de ESG, composto por importantes lideranças da empresa, para adotarmos medidas efetivas aderentes às melhores práticas de ESG e enfatizamos nosso compromisso de sermos agentes ativos de construção de um mundo melhor, mais saudável e mais inclusivo.

I Conclusão

Continuamos com uma visão positiva do mercado imobiliário em São Paulo, impulsionado pela redução do custo de financiamento dos últimos anos e intensificação do fenômeno de *affordability*, com forte aumento do mercado potencial para nossos produtos, o que, aliado à comprovada assertividade na diferenciação de nossos produtos, traduzir-se-á em alguns anos de bons resultados pela frente.

Entendemos que temos demonstrado excelente capacidade de execução e entrega de resultados, em linha com nosso plano de negócios, com margens excelentes e alta eficiência operacional, que serão os principais vetores de geração de valor aos nossos acionistas.

Também entendemos que nosso modelo de *Partnership*, em que os principais executivos da Companhia são sócios do negócio é componente essencial do nosso DNA e tem contribuição direta para permanecermos no topo de eficiência e geração de valor do mercado.

ANEXO I – Demonstração dos Resultados

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Receita operacional líquida	-	-	143.404	60.715
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(90.895)	(37.749)
Lucro bruto	-	-	52.509	22.966
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(16.151)	(5.717)	(17.957)	(6.456)
Despesas comerciais	(196)	(165)	(6.742)	(5.288)
Outras despesas e receitas operacionais	2.008	(1.712)	(66)	(2.572)
Equivalência patrimonial	39.971	13.576	-	(10)
Total das despesas e receitas operacionais	25.632	5.982	(24.765)	(14.326)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	25.632	5.982	27.744	8.640
Receitas financeiras	3.832	164	4.700	863
Despesas financeiras	(6.920)	(583)	(6.826)	(2.457)
Resultado financeiro	(3.088)	(419)	(2.126)	(1.594)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	22.544	5.563	25.618	7.046
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(2.636)	(1.467)
Lucro líquido do exercício	22.544	5.563	22.982	5.579
Lucro/ (prejuízo) atribuído aos controladores	22.544	5.563	22.544	5.563
Lucro/ (prejuízo) atribuído aos não controladores	-	-	438	16

ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/12/2019	30/09/2020	30/12/2019
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	109.194	12.022	175.911	33.416
Caixa restrito	1.100	1.100	1.100	1.100
Aplicações financeiras	593.254	-	593.254	-
Contas a receber	-	-	152.616	176.208
Imóveis a comercializar	-	-	174.593	78.190
Partes relacionadas	-	-	-	-
Conta corrente de consórcio	-	-	123	4.211
Tributos a recuperar	2.546	735	2.886	1.172
Adiantamentos	213	3.819	4.216	5.444
Outros ativos	32	254	2.616	2.350
Total do ativo circulante	706.339	17.930	1.107.315	302.091
Não circulante				
Caixa restrito	46.181	800	46.181	5.800
Contas a receber	-	-	108.055	60.256
Imóveis a comercializar	-	-	12.244	10.711
Outros créditos	-	-	1.250	-
Partes relacionadas	154.116	41.855	-	-
Investimentos	142.649	107.026	259	10.374
Imobilizado	8.364	5.699	18.898	6.327
Intangível	1.428	472	1.492	476
Total do ativo não circulante	352.738	155.852	188.379	93.944
Total do ativo	1.059.077	173.782	1.295.694	396.035

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/12/2019	30/09/2020	30/12/2019
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	3.683	12.996	37.397	104.674
Fornecedores	989	1.250	12.478	11.666
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.974	1.970	10.482	4.223
Tributos correntes com recolhimento diferido	5.764	-	5.941	6.911
Adiantamento de clientes	-	-	72.313	53.816
Partes relacionadas (Passivo)	-	52.911	-	-
Provisão para distratos (passivo)	-	-	219	668
Outros passivos	11.103	67	39.537	13.659
Provisão para perdas com investimentos	7.093	4.503	-	-
Provisão de garantia de obra	-	-	1.143	897
Contas correntes de consórcios	-	-	28.325	13.243
Outros débitos com terceiros	8.083	9.589	8.384	13.462
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	-
Total do passivo circulante	43.689	83.286	216.219	223.219
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	3.341	6.929	15.929	17.293
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	3.435	1.688
Adiantamento de clientes	-	-	35.129	39.835
Partes relacionadas (Passivo)	271	315	-	-
Conta corrente de consórcios	-	-	4.135	439
Provisão de garantia de obra	-	-	3.748	3.152
Outros débitos com terceiros	8.400	9.617	10.927	36.170
Outros passivos	1.034	2.245	2.609	2.245
Provisão para demandas judiciais	8.121	8.109	8.732	8.669
Total do passivo não circulante	21.167	27.215	84.644	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
Resultado do Período	26.074	-	26.074	-
Stock Option	920	-	920	-
Total do patrimônio líquido	994.221	63.281	994.221	63.281
Participação de não controladores	-	-	610	44
Total do patrimônio líquido consolidado	994.221	63.281	994.831	63.325
Total do passivo e patrimônio líquido	1.059.077	173.782	1.295.694	396.035

ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	26.074	26.714	31.315	30.625
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	1.362	956	2.847	867
Resultado de equivalência patrimonial	(62.039)	(42.551)	(34)	(319)
Resultados de SCP's	3.468	2.991	-	-
Provisão PLR	3.021	-	3.021	-
Provisão (Reversão) para garantias	-	-	1.212	1.305
Ajuste a Valor Presente	-	-	666	261
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	166	88
Provisão para impostos diferidos	-	-	(111)	3.680
Provisão para distrato	-	-	(1.561)	(1.911)
Provisão (Reversão) para demandas judiciais	12	1.710	443	1.682
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	864	1.204	2.039	9.947
Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	343	-	-	5.679
Encargos financeiros capitalizados nos imóveis a comercializar	-	-	2.997	-
Encargos financeiros de IFRS	139	113	117	144
Baixa dos custos de captação de empréstimos	109	-	816	235
Outros resultados com investimentos	(283)	(6.942)	(468)	482
Plano de remuneração dos administradores	553	2.251	553	2.251
Operação Swap	3.651	-	3.651	-
SOP	920	-	920	-
Ganho (perda) com títulos e valores imobiliários	(3.777)	1.123	(3.777)	1.123
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) Redução em contas a receber	-	-	(16.754)	(101.166)
(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-	-	(91.042)	(47.774)
(Aumento) Redução em outros ativos	222	(97)	(1.516)	(6.108)
(Aumento) Redução tributos a recuperar	(1.811)	135	(1.696)	78
(Aumento) Redução em adiantamento	3.606	359	-	239
Aumento (Redução) em fornecedores	(262)	243	813	3.166
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	5.004	1.562	7.236	3.438
Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	-	-	16.299	35.939
Aumento (Redução) em conta corrente de consórciados	-	-	25.572	(11.109)
Aumento (Redução) em outros passivos	1.460	(1.942)	2.269	8.148
Pagamento de garantia de obra	-	-	(353)	(30)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(412)	(210)
Juros pagos sobre empréstimo e financiamentos	(663)	(1.148)	(5.629)	(10.097)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(5.489)	(3.884)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(18.027)	(13.382)	(25.890)	(73.231)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(46.181)	(600)	(46.181)	(5.600)
Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	800	1.275	5.800	1.275
Aplicação financeira	(759.927)	-	(759.927)	-
Resgate de aplicação financeira	170.450	-	170.450	-
Integralização de capital nos investimentos	(18.429)	(53.386)	(8.912)	(8.737)
Aquisição de investimentos	(13.977)	-	690	-
Venda de investimentos	25.645	36.723	18.341	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(4.983)	(1.252)	(16.435)	(1.018)
Encargos financeiros capitalizados	(251)	(67)	-	-
Dividendos recebidos de investidas	35.961	28.969	498	1.447
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	159	-
Recebimentos por venda de participação em investimentos	-	-	-	32.301
Caixa líquido na aquisição de investimento	-	-	116	-
Redução de capital de investida	-	1.477	-	1.477
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(610.892)	13.139	(635.401)	19.721

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	(11.105)	(7.824)	(105.988)	(80.092)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	5.690	39.306	117.643
Dividendos pagos	-	-	-	(8.386)
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	903.393	-	903.393	-
Partes relacionadas - Ativo e passivo	(159.453)	12.639	-	(8.818)
Dividendos pagos aos não controladores	-	(8.386)	-	(540)
Repasse para terceiros (SCP's)	(9.012)	-	(35.036)	2.991
Amortização arrendamento mercantil	(552)	(642)	(709)	(820)
Outros débitos com terceiros	2.820	2.909	2.820	31.749
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	726.091	4.386	803.786	53.727

Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa

	97.172	4.143	142.495	217
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	12.022	2.287	33.416	21.090
No final do exercício	109.194	6.430	175.911	21.307

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