

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	82
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
Total	105.774.820
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.060.222	1.071.103
1.01	Ativo Circulante	435.369	681.549
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	427.311	671.905
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	151.697	99.831
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.468	28.893
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	247.146	543.181
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.304	3.631
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.304	3.631
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.754	6.013
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	159	172
1.01.08.01.01	Adiantamentos	159	172
1.01.08.03	Outros	2.595	5.841
1.01.08.03.01	Outros Ativos	2.595	5.841
1.02	Ativo Não Circulante	624.853	389.554
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	410.070	217.534
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	389.471	196.935
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	389.471	196.935
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.599	20.599
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	20.599	20.599
1.02.02	Investimentos	200.443	159.964
1.02.02.01	Participações Societárias	200.443	159.964
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	200.443	159.964
1.02.03	Imobilizado	10.931	9.978
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.931	9.978
1.02.03.01.01	Imobilizado	10.931	9.978
1.02.04	Intangível	3.409	2.078
1.02.04.01	Intangíveis	3.409	2.078
1.02.04.01.02	Intangível	3.409	2.078

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.060.222	1.071.103
2.01	Passivo Circulante	61.745	44.887
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.935	6.715
2.01.01.01	Obrigações Sociais	4.935	6.715
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	4.935	6.715
2.01.02	Fornecedores	1.524	1.204
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.524	1.204
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	837	4.469
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	837	4.469
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	837	4.469
2.01.05	Outras Obrigações	41.195	26.748
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	21.873	5.659
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	21.873	5.659
2.01.05.02	Outros	19.322	21.089
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	11.474
2.01.05.02.04	Outros Passivos	3.224	4.267
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.284	1.122
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	6.735	4.226
2.01.05.02.07	Operação SWAP	8.079	0
2.01.06	Provisões	13.254	5.751
2.01.06.02	Outras Provisões	13.254	5.751
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	13.254	5.751
2.02	Passivo Não Circulante	17.021	19.772
2.02.02	Outras Obrigações	8.897	11.772
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	205
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	205
2.02.02.02	Outros	8.897	11.567
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	1.328	1.842
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	7.569	9.725
2.02.04	Provisões	8.124	8.000
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.124	8.000
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.124	8.000
2.03	Patrimônio Líquido	981.456	1.006.444
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	9.492	7.122
2.03.02.07	Reserva de Capital	9.492	7.122
2.03.04	Reservas de Lucros	12.471	39.829
2.03.04.10	Reserva de Lucros	12.471	39.829

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	17.083	14.187	1.224	-4.250
3.04.01	Despesas com Vendas	-456	-722	-245	-449
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.322	-32.636	-12.595	-21.656
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	263	0	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.216	-4.299	-105	-745
3.04.05.01	Apropriação Mais Valia	-4.216	-4.216	0	0
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	0	-83	-105	-745
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	38.814	51.844	14.169	18.600
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.083	14.187	1.224	-4.250
3.06	Resultado Financeiro	3.318	-5.730	8.729	7.780
3.06.01	Receitas Financeiras	4.907	8.406	8.827	8.827
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.589	-14.136	-98	-1.047
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.401	8.457	9.953	3.530
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.401	8.457	9.953	3.530
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	20.401	8.457	9.953	3.530
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,20056	0,09005	0,1114	0,03962
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,20056	0,09005	0,1114	0,03962

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	20.401	8.457	9.953	3.530
4.03	Resultado Abrangente do Período	20.401	8.457	9.953	3.530

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-33.002	-15.855
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-26.330	-19.368
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	8.457	3.530
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.431	843
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-51.844	-18.600
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	124	128
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	112	670
6.01.01.12	Operação swap	13.687	-6.355
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	433	-68
6.01.01.14	Plano de remuneração dos administradores	2.370	553
6.01.01.16	Perda de investimentos	-5.425	-490
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	87	62
6.01.01.18	Encargos financeiros capitalizados	22	250
6.01.01.19	custos de captção de Empréstimos	0	109
6.01.01.20	Amortização de mais-valia	4.216	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.672	3.513
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-1.673	0
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	12	0
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	3.245	3.071
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	324	-390
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.780	1.450
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-6.375	-61
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-425	-557
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	315.279	-728.943
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	0	-25.457
6.02.02	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	425	550
6.02.03	Aplicação Financeira	-78.200	-714.287
6.02.04	Integralização de capital nos investimentos	0	-7.642
6.02.05	Aquisição de investimentos	0	-6.957
6.02.06	Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	-3.715	-3.745
6.02.07	Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	0	-192
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	17.108	28.787
6.02.10	Resgate de aplicação financeira	379.661	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-230.411	795.358
6.03.01	Amortização de empréstimos	-3.341	-10.689
6.03.02	Aumento do capital Social, líquidos dos gastos com emissão de ações	-606	903.393
6.03.04	Dividendos distribuídos	-47.289	0
6.03.05	Partes relacionadas	-176.527	-92.680
6.03.06	Repasse para terceiros (SCPs)	-1.933	-7.302
6.03.07	Outros Débitos com terceiros (SCPs)	0	2.820
6.03.08	Amortização de Arrendamento mercantil	-715	-184
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	51.866	50.560
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99.831	12.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	151.697	62.582

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.457	0	8.457
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.457	0	8.457
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	2.370	0	0	0	2.370
5.06.01	Constituição de Reservas	0	2.370	0	0	0	2.370
5.07	Saldos Finais	959.493	9.492	4.014	8.457	0	981.456

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(Reais Mil)**

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.597	-5.854
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.597	-5.854
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.597	-5.854
7.04	Retenções	-1.431	-843
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.431	-843
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.028	-6.697
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.432	25.949
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	51.844	18.600
7.06.02	Receitas Financeiras	-5.281	8.827
7.06.03	Outros	-5.131	-1.478
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	38.404	19.252
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	38.404	19.252
7.08.01	Pessoal	25.519	15.407
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.209	14.675
7.08.01.04	Outros	3.310	732
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.370	553
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	940	179
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	315
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	212	0
7.08.03.01	Juros	212	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.673	3.530
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.673	3.530

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.350.180	1.321.191
1.01	Ativo Circulante	991.307	1.083.022
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	244.517	223.197
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	216.049	194.304
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.468	28.893
1.01.02	Aplicações Financeiras	247.146	543.181
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	247.146	543.181
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	247.146	543.181
1.01.03	Contas a Receber	203.117	150.642
1.01.03.01	Clientes	203.117	150.642
1.01.03.01.01	Contas a Receber	203.117	150.642
1.01.04	Estoques	281.183	152.529
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	281.183	152.529
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.730	3.958
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.730	3.958
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.614	9.515
1.01.08.03	Outros	9.614	9.515
1.01.08.03.01	Adiantamentos	2.406	1.486
1.01.08.03.02	Outros ativos	6.955	8.029
1.01.08.03.03	Conta corrente de consórcio	253	0
1.02	Ativo Não Circulante	358.873	238.169
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	338.421	220.907
1.02.01.04	Contas a Receber	178.092	153.459
1.02.01.04.03	Contas a Receber	178.092	153.459
1.02.01.05	Estoques	139.730	45.599
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	139.730	45.599
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.599	21.849
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	20.599	20.599
1.02.01.10.04	Outros ativos	0	1.250
1.02.02	Investimentos	259	259
1.02.02.01	Participações Societárias	259	259
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	259	259
1.02.03	Imobilizado	16.327	14.604
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.327	14.604
1.02.03.01.01	Imobilizado	16.327	14.604
1.02.04	Intangível	3.866	2.399
1.02.04.01	Intangíveis	3.866	2.399
1.02.04.01.02	Intangível	3.866	2.399

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.350.180	1.321.191
2.01	Passivo Circulante	270.221	212.583
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.717	9.993
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.717	9.993
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	9.717	9.993
2.01.02	Fornecedores	26.137	12.636
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	26.137	12.636
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.904	5.969
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.904	5.969
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	7.904	5.969
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	44.073	26.624
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	44.073	26.624
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	44.073	26.624
2.01.05	Outras Obrigações	180.254	156.091
2.01.05.02	Outros	180.254	156.091
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	11.474
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.335	2.117
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	29.658	36.285
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	7.596	4.469
2.01.05.02.07	Outros passivos	23.326	21.070
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	109.260	80.676
2.01.05.02.09	Operação SWAP	8.079	0
2.01.06	Provisões	2.136	1.270
2.01.06.02	Outras Provisões	2.136	1.270
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.032	1.270
2.01.06.02.04	Provisão de distrato	1.104	0
2.02	Passivo Não Circulante	96.533	101.174
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	14.071	18.804
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	14.071	18.804
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	14.071	18.804
2.02.02	Outras Obrigações	66.499	64.800
2.02.02.02	Outros	66.499	64.800
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	37.640	33.629
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	4.034	5.071
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	13.381	13.713
2.02.02.02.06	Outros passivos	1.755	0
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	9.689	12.387
2.02.03	Tributos Diferidos	5.010	4.864
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.010	4.864
2.02.04	Provisões	10.953	12.706
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.337	8.327
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	8.337	8.327
2.02.04.02	Outras Provisões	2.616	4.379
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.616	4.379
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	983.426	1.007.434
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.02	Reservas de Capital	9.492	7.122
2.03.04	Reservas de Lucros	12.471	39.829
2.03.04.10	Reserva de Lucros	12.471	39.829
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.970	990

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	164.663	249.733	65.076	113.088
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-107.572	-165.248	-44.340	-78.487
3.03	Resultado Bruto	57.091	84.485	20.736	34.601
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.889	-65.894	-18.351	-35.442
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.559	-26.556	-2.683	-7.659
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.844	-36.951	-14.659	-25.160
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.486	-2.387	-1.019	-2.657
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	10	34
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.202	18.591	2.385	-841
3.06	Resultado Financeiro	4.090	-4.401	8.901	6.538
3.06.01	Receitas Financeiras	5.997	10.317	9.786	9.790
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.907	-14.718	-885	-3.252
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	24.292	14.190	11.286	5.697
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.077	-4.665	-1.327	-2.155
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.215	9.525	9.959	3.542
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.215	9.525	9.959	3.542
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.401	8.457	9.953	3.530
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	814	1.068	6	12
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,20056	0,09005	0,1114	0,03962
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,20056	0,09005	0,1114	0,03962

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.215	9.525	9.959	3.542
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.215	9.525	9.959	3.542
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.401	8.457	9.953	3.530
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	814	1.068	6	12

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-236.623	1.722
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	34.644	7.073
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	14.190	5.697
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	2.425	1.087
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	0	-34
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	-1.596	450
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	702	-201
6.01.01.06	Provisão para perda de credito	80	99
6.01.01.07	Provisão para distratos	1.795	28
6.01.01.08	Provisão de impostos diferidos	1.123	-1.249
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-5.425	0
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	146	212
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	425	1.909
6.01.01.12	Baixa do custo de captação	0	816
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	523	-490
6.01.01.14	Plano de remuneração dos administradores	2.370	553
6.01.01.15	Encargos capitalizados apropriados ao resultado	2.288	2.911
6.01.01.16	Resultado de SCPs	1.762	1.541
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	149	99
6.01.01.18	Operação swap	13.687	-6.355
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-271.267	-5.351
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-81.885	28.050
6.01.02.02	(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-224.161	-21.444
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-1.772	0
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	2.322	-126
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	13.502	-1.804
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.883	4.009
6.01.02.08	Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	35.316	-2.573
6.01.02.09	Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-7.212	6.917
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-897	-9.441
6.01.02.12	Pagamento de garantia	-375	-198
6.01.02.13	Pagamento de demandas judiciais	-136	-147
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-2.059	-4.286
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.027	-4.308
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	296.272	-758.103
6.02.01	Resgate de aplicação financeira	379.661	0
6.02.02	Aplicações em caixa restrito	0	-25.457
6.02.03	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	425	5.550
6.02.04	Aplicação Financeira	-78.200	-714.287
6.02.05	Integralização de capital nos investimentos	0	-7.621
6.02.07	Aquisição de Investimento	0	690
6.02.08	Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	-5.614	-10.540
6.02.10	Dividendos recebidos de investidas	0	498
6.02.12	Caixa líquido na aquisição de Investimento	0	-6.936
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-37.904	838.813

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.03.01	Amortização de empréstimos	-21.615	-84.993
6.03.02	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissões de ações	0	903.393
6.03.03	Ingressos de empréstimos	34.385	29.070
6.03.04	Dividendos distribuídos	-47.289	0
6.03.05	Partes relacionadas	0	-135
6.03.06	Dividendos pagos aos não controladores	0	-34
6.03.07	Outros débitos com terceiros	0	2.820
6.03.09	Repasse de SCP	-2.083	-10.825
6.03.10	Amortização de arrendamento mercantil	-1.213	-483
6.03.11	Aporte/redução de não controladores	-89	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	21.745	82.432
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	194.304	33.416
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	216.049	115.848

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.457	0	8.457	980	9.437
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.457	0	8.457	1.068	9.525
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	2.370	0	0	0	2.370	0	2.370
5.06.01	Constituição de Reservas	0	2.370	0	0	0	2.370	0	2.370
5.07	Saldos Finais	959.493	9.492	4.014	8.457	0	981.456	1.970	983.426

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(Reais Mil)**

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	250.958	113.513
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	250.256	113.067
7.01.02	Outras Receitas	702	446
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-199.326	-90.997
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-165.293	-75.828
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.033	-15.169
7.03	Valor Adicionado Bruto	51.632	22.516
7.04	Retenções	-2.425	-1.087
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.425	-1.087
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	49.207	21.429
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-4.390	4.464
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	34
7.06.02	Receitas Financeiras	-3.371	9.790
7.06.03	Outros	-1.019	-5.360
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	44.817	25.893
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	44.817	25.893
7.08.01	Pessoal	27.043	16.564
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.392	15.738
7.08.01.04	Outros	3.651	826
7.08.01.04.01	Honorários da administração	2.370	553
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	1.281	273
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.388	3.127
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.863	2.660
7.08.03.01	Juros	2.863	2.660
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	9.523	3.542
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.457	3.530
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.066	12

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho



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

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

Fabrizio Mitre

Diretor Presidente

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos

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

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

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

Lançamento 1T21



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

Lançamentos 2T21



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



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

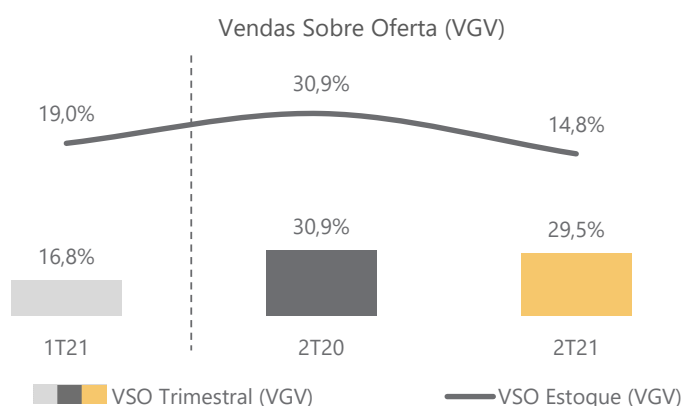
Comentário do Desempenho



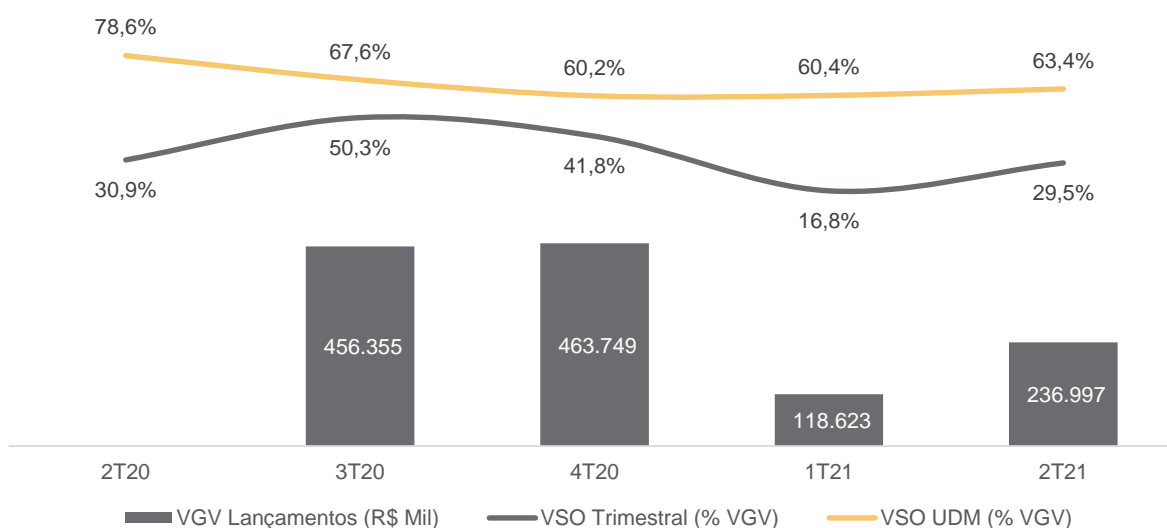
I Vendas Sobre Oferta (VSO)

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

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



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



Comentário do Desempenho



I Vendas

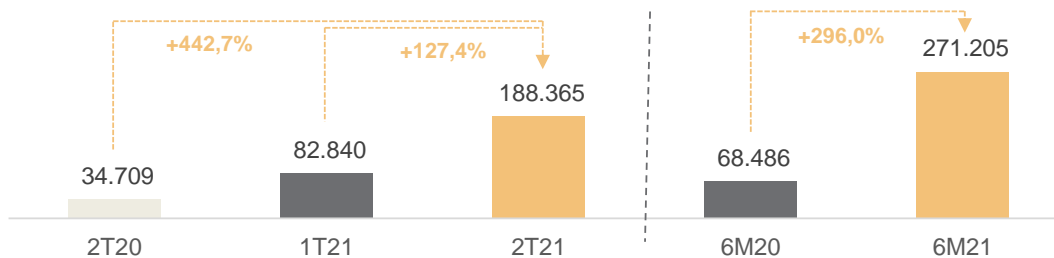
A Mitre atingiu R\$211,7 milhões de vendas brutas no trimestre, excluindo comissões, comparadas a R\$110,7 milhões no 1T21 e R\$52,3 milhões no mesmo período de 2020, aumento de 91,1% trimestre contra trimestre e 304,4% ano contra ano. No primeiro semestre as vendas brutas somaram R\$322,4 milhões, aumento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

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

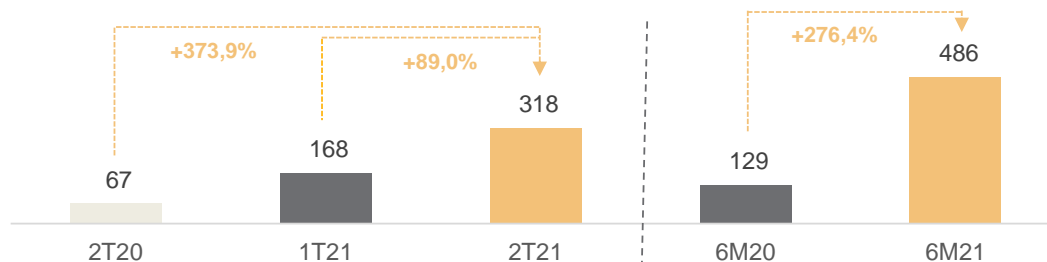
Vendas Brutas (R\$ Mil)	2T21	2T20	Var. %	1T21	Var. %	6M21	6M20	Var. %
Vendas Brutas	211.667	52.342	304,4%	110.742	91,1%	322.408	110.434	191,9%
Distratos Totais	(23.301)	(17.632)	32,2%	(27.902)	-16,5%	(51.203)	(41.948)	22,1%
Vendas Líquidas	188.365	34.709	442,7%	82.840	127,4%	271.205	68.486	296,0%

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

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



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



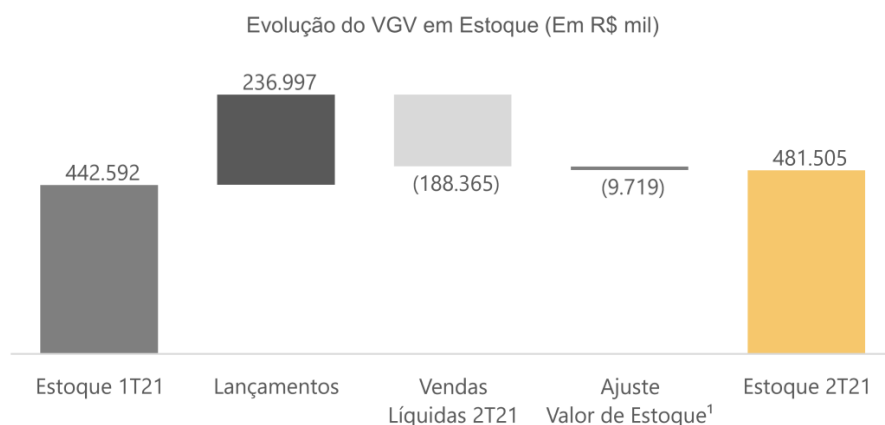
A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no 2T21, por 74% das vendas do período. Os 26% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

Comentário do Desempenho



I Estoques

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



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

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

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

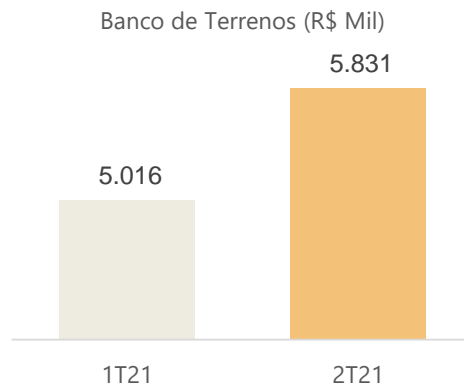
¹ Execução de garantia de alienação fiduciária

Comentário do Desempenho



I Banco de Terrenos

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



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

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

I Receita Operacional Líquida

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

Comentário do Desempenho



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	2T21	2T20	Var. %	1T21	Var. %	6M21	6M20	Var. %
Receita Operacional Líquida	164.663	65.076	153,0%	85.070	93,6%	249.733	113.088	120,8%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	162.438	59.854	171,4%	80.615	101,5%	243.052	101.459	139,6%
Lucro Bruto	57.091	20.736	175,3%	27.394	108,4%	84.485	34.601	144,2%
Margem Bruta	34,7%	31,9%	2,8 p.p.	32,2%	2,5 p.p.	33,8%	30,6%	3,2 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	57.091	20.736	175,3%	27.394	108,4%	84.485	34.601	144,2%
Margem Bruta de Incorporação ¹	35,1%	34,6%	0,5 p.p.	34,0%	1,2 p.p.	34,8%	34,1%	0,7 p.p.
(+) Encargos Financeiros	1.419	2.025	-29,9%	869	63,2%	2.288	2.911	-21,4%
Lucro Bruto Ajustado²	58.510	22.761	157,1%	28.263	107,0%	86.773	37.512	131,3%
Margem Bruta Ajustada ²	35,5%	35,0%	0,6 p.p.	33,2%	2,3 p.p.	34,7%	33,2%	1,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	58.510	22.761	157,1%	28.263	107,0%	86.773	37.512	131,3%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	36,0%	38,0%	-2,0 p.p.	35,1%	1,0 p.p.	35,7%	37,0%	-1,3 p.p.

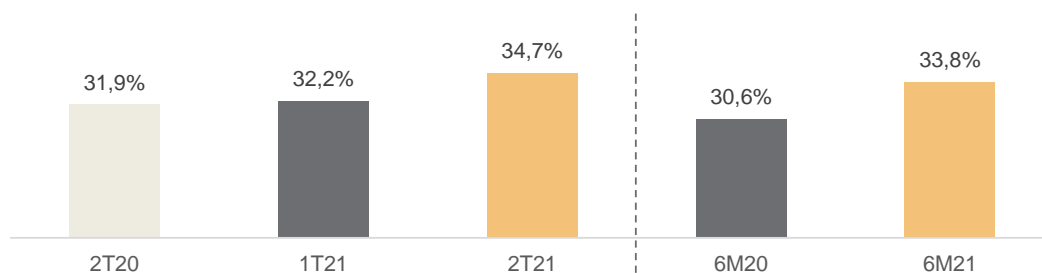
¹ A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja,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

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

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

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

Margem Bruta

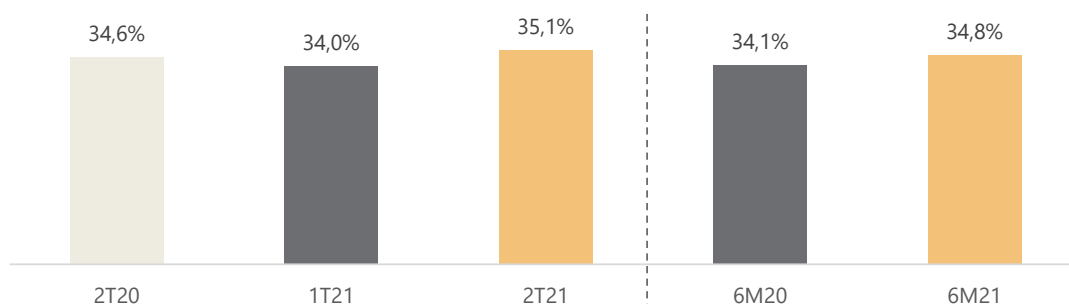


Comentário do Desempenho



É importante destacar que a margem bruta reportada inclui a receita e o custo da empresa MJF Construções, utilizada especificamente para construção dos dois empreendimentos que foram lançados e imediatamente vendidos para o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living – Multiestratégia. O reconhecimento contábil da receita e custo associado à MJF Construções distorce o indicador e faz com que a margem bruta consolidada apresente uma redução do que seria seu normal. Excluindo esse efeito, que deixará de acontecer quando da entrega desses empreendimentos, a margem bruta de incorporação da Mitre referente ao 2T21 foi de 35,1%, 1,2 p.p. superior ao 1T21 e 0,5 p.p. em relação ao 2T20, conforme demonstrado no gráfico a seguir:

Margem Bruta de Incorporação



I Despesas Comerciais

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

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

I Despesas Gerais e Administrativas

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

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

Comentário do Desempenho



I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	2T21	2T20	Var. %	1T21	Var. %	6M21	6M20	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	21.215	9.959	113,0%	(11.689)	N/A	9.526	3.542	168,9%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.077	1.327	131,9%	1.588	93,7%	4.665	2.155	116,5%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(4.090)	(8.901)	-54,1%	8.491	-148,2%	4.401	(6.538)	N/A
(+) Depreciação e Amortização	1.349	608	121,8%	1.076	25,3%	2.425	1.087	123,1%
EBITDA¹	21.551	2.993	620,0%	(534)	N/A	21.017	246	8.443,5%
Margem EBITDA ¹	13,1%	4,6%	8,5 p.p.	-0,6%	13,7 p.p.	8,4%	0,2%	8,2 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	1.419	2.025	-29,9%	869	63,2%	2.288	2.911	-21,4%
EBITDA Ajustado²	22.970	5.018	357,8%	335	6.756,4%	23.305	3.157	638,2%
Margem EBITDA Ajustada ²	13,9%	7,7%	6,2 p.p.	0,4%	13,6 p.p.	9,3%	2,8%	6,5 p.p.

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

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

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

I Resultado Financeiro Líquido

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

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

Comentário do Desempenho



I Lucro Líquido

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

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

I Return on Average Equity (ROAE)

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

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

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

I Resultados a Apropriar

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

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

Comentário do Desempenho



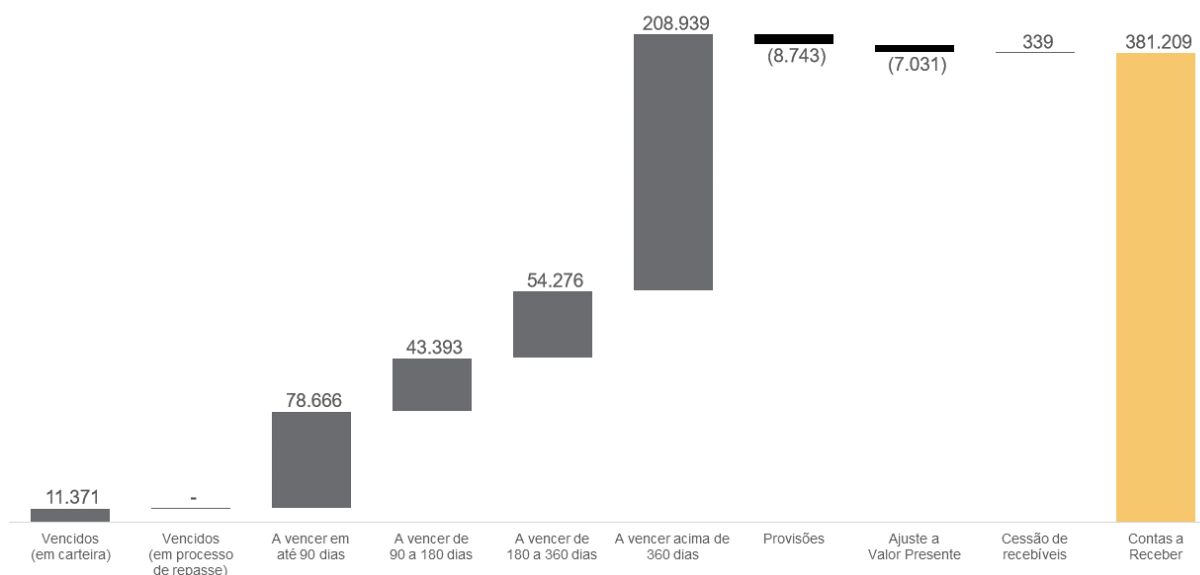
Companhia. As altas margens, tanto de incorporação quanto a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes e por muitas vezes negociados acima do preço médio de mercado. Além disso,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

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

I Recebíveis

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

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



Comentário do Desempenho



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2T21	1T21	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	44.073	35.985	22,5%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	14.071	3.821	268,3%
Dívida Bruta	58.144	39.806	46,1%
(-) Caixa e Equivalentes	216.049	204.711	5,5%
(-) Aplicações Financeiras	247.146	466.826	-47,1%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	49.067	49.367	-0,6%
Dívida Líquida¹	(454.118)	(681.098)	-33,3%

Em R\$ Mil	2T21	1T21	Var. %
Dívida Bruta	58.144	39.806	46,1%
(-) Financiamento à Produção	57.307	37.546	52,6%
Dívida Corporativa²	837	2.260	-63,0%
Patrimônio Líquido	983.426	996.569	-1,3%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido³	0,1%	0,2%	-0,1 p.p.

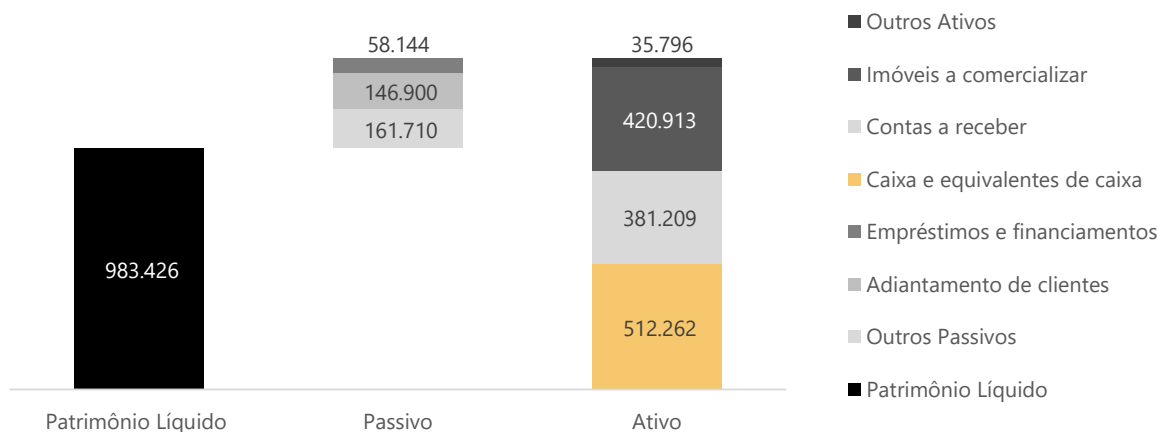
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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



Comentário do Desempenho



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

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

I Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o período findo em 30 de junho de 2021 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

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

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

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

1.1. Impactos da Covid-19 nas informações contábeis intermediárias

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

Quanto aos impactos advindos da epidemia Covid-19, a administração da Companhia adotou regime de trabalho remoto, fornecendo aos seus colaboradores todas as ferramentas para garantir a produtividade, foco nas vendas “online”, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento.

Em relação as informações intermediárias, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber e provisão para distratos.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Impactos da Covid-19 nas informações contábeis intermediárias--Continuação

A administração da Companhia está monitorando a situação, e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR., contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

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

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

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, cobertura de seguros, entre outros não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 09 de agosto de 2021.

No trimestre findo em 30 de junho de 2021, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

Adicionalmente, com base no julgamento e premissas adotados pela administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, exceto para as práticas utilizadas para mensuração da provisão para garantia, conforme descrita no tópico abaixo:

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 1% do orçamento de obra, projetos e serviços preliminares, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa	5	5	32	21
Conta corrente bancária	11.134	312	14.160	4.838
Aplicações financeiras (i)	140.558	99.514	201.857	189.445
	151.697	99.831	216.049	194.304

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, a serem utilizadas para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 116% do CDI (100% a 116% do CDI em 31 de dezembro de 2020). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras	49.067	49.492	49.067	49.492
Circulante	28.468	28.893	28.468	28.893
Não circulante	20.599	20.599	20.599	20.599

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

b) Caixa restrito--Continuação

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os saldos em caixa restrito estavam aplicados a taxa de 100% a 105% do CDI.

Em 30 de junho de 2021, o caixa restrito está representado da seguinte forma: R\$375 a saldo em garantia ao capital de giro tomado na Controladora, R\$28.093 a saldo em garantia da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse em 13 de maio de 2020, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, e R\$20.599 a saldo em garantia pela compra dos terrenos Guapira I e Guapira II.

O saldo de caixa restrito será liberado conforme a amortização das dívidas mencionadas, vencimento do contrato de Swap e andamento da obra dos empreendimentos lançados, sendo que a segregação de curto e longo prazo também obedece esse cronograma.

c) Aplicações financeiras - TVM

Os montantes em 30 de junho de 2021 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo e que por este motivo não foram apresentadas como equivalentes de caixa.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (i)	247.146	543.181	247.146	543.181

(i) Compostas por Fundos de Investimentos de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 100% e 116% do CDI. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio dessas aplicações, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	17.752	17.804
Empreendimentos em construção	376.841	294.088
Outras contas a receber	2.051	2.870
Ajuste a valor presente	(7.031)	(6.329)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(543)	(463)
Provisão para distratos	(8.200)	(4.169)
	380.870	303.801
Cessão de recebíveis	339	300
Total (a)	381.209	304.101
Circulante	203.117	150.642
Não circulante	178.092	153.459

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, 99,97% estava garantido (99,96% em dezembro de 2020).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 30 de junho de 2021 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, com base na NTN-B, considerando a taxa de desconto de 2,22% a.a. (2,14% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/06/2021			31/12/2020		
	Em processo de repasse		Total	Em processo de repasse		Total
	Em carteira	bancário (a)		Em carteira	bancário (a)	
Vencidos acima de 360 dias	173	-	173	65	-	65
Vencidos de 181 a 360 dias	652	-	652	90	-	90
Vencidos de 121 a 180 dias	177	-	177	365	-	365
Vencidos de 91 a 120 dias	180	-	180	82	-	82
Vencidos de 61 a 90 dias	179	-	179	232	-	232
Vencidos de 31 a 60 dias	259	-	259	954	-	954
Vencidos de 0 a 30 dias	9.749	-	9.749	4.876	-	4.876
	11.369	-	11.369	6.664	-	6.664
A vencer de 0 a 30 dias	15.182	13.822	29.004	11.866	12.684	24.550
A vencer de 31 a 60 dias	9.050	-	9.050	9.893	-	9.893
A vencer de 61 a 90 dias	40.612	-	40.612	8.473	-	8.473
A vencer de 91 a 120 dias	7.134	-	7.134	7.430	-	7.430
A vencer de 121 a 181 dias	36.259	-	36.259	34.353	-	34.353
A vencer de 181 a 360 dias	54.276	-	54.276	83.239	-	83.239
A vencer acima 360 dias	208.940	-	208.940	140.160	-	140.160
	371.453	13.822	385.275	295.414	12.684	308.098
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(543)	-	(543)	(463)	-	(463)
Ajuste a valor presente	(7.031)	-	(7.031)	(6.329)	-	(6.329)
Provisão para distratos	(8.200)	-	(8.200)	(4.169)	-	(4.169)
Cessão de recebíveis	339	-	339	300	-	300
	367.387	13.822	381.209	291.417	12.684	304.101

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de junho de 2021 eram Raízes Vila Matilde, Maxmitre, Livepark Santo André e Haus Vila Mariana, e em 31 de dezembro de 2020 eram Raízes Vila Matilde, Livepark Santo André e Maxmitre.

Repasse bancário

Na fase de conclusão dos seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 180 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão, havendo algumas exceções devido aos processos burocráticos das instituições financeiras que poderão atingir até 365 dias. A Companhia apresenta tais clientes em seu "aging-list" separadamente dos clientes inadimplentes, uma vez que essa operação faz parte dos negócios e do processo de venda das unidades. Sobre esse saldo, a Companhia possui uma tratativa específica na sua política de provisão de distrato.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Repasse bancário - continuação

É feita a análise de todos os contratos em repasse vencidos a mais de 90 dias e são provisionados apenas aqueles que não estão em processo de aprovação, emissão, assinatura ou registro do contrato de financiamento, uma vez que a Companhia entende que os casos já no processo de financiamento não possuem risco significativo de recebimento. Essa avaliação é realizada mensalmente.

Cessão de recebíveis

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

<u>Descrição</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Cessão de recebíveis	339	300

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(463)	(145)
Reversão/(adições)	(80)	(318)
Saldo final	(543)	(463)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(4.169)	(7.109)
Reversão/(adições)	(4.031)	2.940
Saldo final	(8.200)	(4.169)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Terrenos (i)	232.317	76.904
Adiantamento para aquisição de terreno	72.747	29.429
Imóveis em construção (ii)	103.999	82.127
Encargos financeiros capitalizados (iii)	208	211
Imóveis concluídos	1.015	2.232
Provisão para distratos	5.733	2.949
Adiantamentos	4.876	3.641
Outros	18	635
	420.913	198.128
Circulante	281.183	152.529
Não circulante	139.730	45.599

(i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de 1 de julho de 2022 foram classificados no ativo não circulante.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

5. Imóveis a comercializar--Continuação

- (ii) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

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

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	211	721
Reclassificação juros capitalizados na holding	-	125
Atualização terrenos a pagar	182	247
Outros custos	334	328
Encargos financeiros capitalizados	1.541	4.294
Ajuste a valor presente - permuta financeira	228	(1.325)
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(2.288)	(4.179)
Total	208	211

6. Partes relacionadas

Os montantes abaixo demonstrados possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimento imobiliário. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs.

Ativo

	Controladora	
	30/06/2021	31/12/2020
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	161	157
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	-	93
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações. Ltda.	-	422
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	2.539	2.512
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1.193
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	1.308	1.178
Mitre Vila Matilde	-	4.364

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	30/06/2021	31/12/2020
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	-	1.447
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	-	10.746
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	20.771	5.318
Mitre Vendas	742	266
Mitre Raízes Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	10.224	6.470
Mitre Engenharia Ltda.	4.036	706
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	11.319	6.165
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	12.214	7.486
Mitre D Empreendimentos Ltda.	16.200	1.548
Mitre E Empreendimentos Ltda.	2.355	1.913
Mitre G Empreendimentos Ltda.	3.493	9.431
Mitre H Empreendimentos Ltda.	568	455
Mitre Ipiranga Empreendimentos Ltda.	-	2.685
Mitre L Empreendimentos Ltda.	23.013	22.913
Mitre M Empreendimentos Ltda.	320	70
Mitre N Empreendimentos Ltda.	5.794	3.365
Mitre O Empreendimentos Ltda.	227	141
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	21.602	18.586
Mitre R Empreendimentos Ltda.	5	2
Mitre S Empreendimentos Ltda.	3.480	7.949
Mitre U Empreendimentos Ltda.	10.498	11.171
Mitre V Empreendimentos Ltda.	11.620	17.620
Mitre W Empreendimentos Ltda.	7.173	38
Mitre X Empreendimentos Ltda.	624	67
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	6.947	331
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	19.034	2.016
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	21.915	21.605
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	2	-
Mitre Centro Companhiaral Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	2	-
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	-	33
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	3.691	3.691
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	23.046	5
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	584	336
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	1.670	715
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	22.293	843
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	20	18
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	15.981	548
MTR-09 Administração de Bens Ltda.	608	261

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	30/06/2021	31/12/2020
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	9.378	228
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	371	2
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	6	2
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	46	2
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	251	38
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	3	2
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	457	30
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	145	3
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	12	3
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	7	3
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	43	39
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	807	4
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	182	61
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	60	26
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	1.350	38
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	23.491	5.117
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	94	5
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	79	7
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	76	31
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	8	1
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	69	1
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	3	1
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	50.012	170
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	14	1
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	115	1
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.299	14.226
	389.471	196.935

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--Continuação

Passivo

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

	Controladora	
	30/06/2021	31/12/2020
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	205	205
Residencial Ibiapava SPE Ltda.	1.904	819
Mitre T Empreendimentos e Participações Ltda.	2	-
Residencial Martin Luther King SPE Ltda.	5.302	-
Residencial Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	14.460	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	-	4.840
	21.873	5.864
Circulante	21.873	5.659
Não circulante	-	205

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2021, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$ 16.523.

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$3.858 (R\$3.719 em 30 de junho de 2020, sendo que desse montante total reconhecido, R\$553 não teve efeito caixa).

Plano de opções de ações

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$2.370 (R\$2.381 em 31 de dezembro de 2020) para fazer frente ao novo plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

Garantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas em alguns empréstimos e financiamentos tomados pela Controladora (capitais de giro e financiamentos tomados com objetivo de financiar a operação de suas controladas) e suas Controladas (financiamentos à produção) bem como podem prestar garantias nos compromissos de compra e venda de terreno.

Adicionalmente, a Controladora é avalista nos financiamentos tomados pelas suas Controladas para financiamento à produção, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8. A Companhia não concedeu nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Participação em controladas				
Controladas	197.353	152.658	-	-
	197.353	152.658	-	-
Encargos financeiros	28	28	-	-
Mais-valia (d.5)	2.803	7.019	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	3.090	7.306	259	259
Total	200.443	159.964	259	259

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

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

Investida	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	6.308	27.102	1.380	20.589	4.928	6.513	(61)	(1.593)	4.927	6.511	(61)	(1.593)
Residencial Julio Buono Empreendimento e participação Ltda..	99,98%	99,98%	1.978	1.827	3.022	3.115	(1.045)	(1.288)	243	(370)	(1.044)	(1.287)	243	(370)
Residencial Martin Luther King SPE Ltda.	99,98%	99,98%	5.328	6.592	167	1.447	5.161	5.145	15	(270)	5.160	5.144	15	(270)
Residencial Anhaia Mello Empr e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	8.332	13.736	738	1.255	7.594	12.481	742	3.884	7.593	12.479	742	3.883
Residencial Ibiapava Ltda.	100,00%	100,00%	2.228	2.398	9	60	2.219	2.338	29	87	2.219	2.338	29	87
Mitre Vendas Corretagem de imóveis Ltda.	100,00%	97,00%	4.069	5.214	2.051	2.390	2.018	2.824	(806)	374	2.018	2.739	(806)	363
Mitre Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	4.437	4.815	8.392	6.331	(3.954)	(1.516)	(2.438)	(991)	(3.954)	(1.516)	(2.438)	(990)
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda	99,98%	99,98%	1.448	6.993	396	3.119	1.052	3.874	78	293	1.051	3.873	78	293
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	99,98%	11.252	36.095	5.620	27.916	5.631	8.179	3.286	4.667	5.630	8.177	3.286	4.666
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	100,00%	100,00%	37.640	38.097	14.794	20.319	22.846	17.778	5.068	6.895	22.846	17.778	5.068	6.894
Sapetuba Empr. e Participações Ltda.	75,00%	75,00%	27.953	19.618	20.129	16.044	7.824	3.574	4.250	234	5.868	2.680	3.187	234
Mitre Raizes Vila Prudente Ltda.	100,00%	100,00%	43.928	26.879	32.943	21.458	10.985	5.422	5.564	(6)	10.985	5.422	5.564	(6)
Mitre Tapari Empr. e Participações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	59.754	43.400	35.767	26.846	23.987	16.553	7.434	3.338	23.987	16.553	7.434	3.337
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda	99,98%	99,98%	50.747	44.077	30.179	30.789	20.568	13.288	7.280	4.553	20.564	13.286	7.279	4.552
Borges Lagoa I Empr e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	36.975	6.552	39.511	6.646	(2.536)	(94)	(2.442)	(73)	(2.536)	(94)	(2.442)	(73)
Mitre G Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	31.294	35.786	17.152	24.413	14.142	11.373	2.769	1.907	14.139	11.371	2.768	1.907
Mitre J Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	40.952	37.842	31.242	31.566	9.710	6.276	3.433	(11)	9.710	6.276	3.433	(11)
Mitre Perdizes Empr. e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	35.785	33.218	24.933	25.087	10.852	8.130	2.721	(460)	10.852	8.130	2.721	(460)
Mitre N Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	5.318	3.297	6.321	3.379	(1.003)	(82)	(921)	(4)	(1.003)	(82)	(921)	(4)
Mitre S Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	29.296	29.252	21.463	24.130	7.833	5.122	2.712	(290)	7.832	5.121	2.711	(290)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

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

Investida	% Part.	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial		
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	
Mitre T Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	8.756	6.208	5.780	5.183	2.976	1.026	1.950	(80)	2.975	1.025	1.950	(80)
Mitre V Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	18.528	23.317	17.196	22.321	1.332	996	336	(7)	1.332	996	336	(7)
Mitre Y Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	22.835	857	18.152	340	4.683	517	4.165	(7)	4.683	517	4.165	(7)
Amaro Bezerra Empr. e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	15.726	16.827	102	160	15.624	16.667	31	446	15.624	16.667	31	446
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	100,00%	100,00%	16.895	1.122	18.912	623	(2.017)	499	(2.516)	(5)	(2.017)	499	(2.516)	(5)
OPI-11 São Paulo Empr. Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%	34.501	17.564	22.936	17.564	11.565	-	11.565	-	11.565	-	11.565	-
Outros investimentos	99,98%	99,98%	337.389	134.662	334.297	132.361	3.093	2.301	187	(2.358)	3.093	2.303	185	(2.355)
			899.652	623.347	713.584	475.451	186.068	147.896	54.674	20.153	184.099	146.906	53.606	20.141
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.254	5.751	-	-
Resultados de equivalência de SCP's	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.762)	(1.541)
Total em investimentos			899.652	623.347	713.584	475.451	186.068	147.896	54.674	20.153	197.353	152.657	51.844	18.600

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Saldo em 1º de janeiro	159.964	107.026	259	10.374
Venda de participação em investimentos (i)	-	(47.778)	-	(18.341)
Integralizações/(reduções) de capital em controladas	606	35.600	-	8.912
Dividendos recebidos	(17.108)	(35.961)	-	(498)
Encargos financeiros capitalizados	22	318	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(22)	(416)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	7.503	1.248	-	-
Equivalência patrimonial	51.844	80.150	-	34
Resultado de SCPs	1.762	5.291	-	-
Aquisição de investimento	-	6.959	-	-
Mais-valia (d.5)	(4.216)	7.019	-	-
Efeito de consolidação na aquisição de controladas em conjunto	-	-	-	(690)
Outros resultados com investimentos	88	508	-	468
Saldo no final do período	200.443	159.964	259	259

(i) O Saldo é composto pelos valores de vendas de participações nas SPEs Mitre I, Mitre Les Champs (Sapetuba), Mitre P e do fundo de investimento Share, pelos valores de R\$7.096, R\$207, R\$22.133 e R\$18.342, respectivamente.

d) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias

Aquisições

Companhia	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Ágio/mais-valia alocada
Lagoa Vermelha (d.1)	2020	100%	5.345	5.557	(212)
SPE Ibiapava (d.2)	2020	70%	1.611	1.675	(64)
OPI-11 (d.5)	2020	100%	2	7.021	(7.019)
Total com aquisição de investimento em 2020			6.958	14.253	(7.295)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

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

Venda

Companhia	Data da venda	Participação vendida	Valor do patrimônio líquido	Valor da venda
Mitre I Empreendimentos e Participações Ltda. (d.3)	2020	100%	7.096	7.096
Mitre Le Champs Empreendimentos e Participações Ltda. (d.4)	2020	24,98%	207	207
Mitre P Empreendimentos e Participações Ltda. (d.6)	2020	100%	22.133	22.133
Total com venda de investimento em 2020			29.436	29.436

- (d.1) Ao longo do ano de 2016, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Realty XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda. Companhia pertencente à RB Capital. O acordo se deu no âmbito do projeto Residencial Les Champs Vila São Francisco, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora - Residencial Martin Luther king e a RB Capital era detentora da SPE Terrenista - Residencial Lagoa Vermelha e a Mitre Realty. Em maio de 2020 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Lagoa Vermelha (terrenista) pelo valor de R\$5.557, através de transferência bancária para a Companhia, em 29 maio de 2020.
- (d.2) Ao longo do ano de 2016, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Realty XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda. Companhia pertencente à RB Capital. O acordo se deu no âmbito do projeto Residencial Live Park, sendo que a Mitre era detentora de 30% da SPE Incorporadora - Residencial Ibiapava e a RB Capital era detentora dos outros 70%. Em Maio de 2020 a Mitre adquiriu a participação que a RB Capital detinha na SPE Residencial Ibiapava (terrenista) pelo valor de R\$1.675 através de transferência bancária, em 29 maio de 2020, passando ter 100% das ações.
- (d.3) Em 1 de julho de 2020, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre I Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$7.096. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Freguesia do Ó (vide Nota Explicativa nº 10).
- (d.4) Em 1 de julho de 2020, a Mitre Realty vendeu 24,98% da participação da Mitre Le Champs Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$207. Essa operação não gerou perda de controle.
- (d.5) Em 4 de setembro de 2020, a Mitre Realty adquiriu o controle da SPE OPI-11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., mediante a aquisição de 100% de sua participação pelo valor de R\$7.021, tal aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo, gerou um valor de R\$7.019 de ágio alocável, sendo esse alocado como "mais-valia" nos estoques nas demonstrações financeiras consolidadas. Em maio de 2021 ocorreu o lançamento do empreendimento Campo Belo, sem que do montante total alocado como "mais-valia", R\$(4.216) foi apropriado ao resultado como custo dos imóveis vendidos, de acordo com as vendas das unidades imobiliárias.
- (d.6) Em 1 de novembro de 2020, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre P Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 100% de sua participação pelo valor de R\$22.133. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Platô Ipiranga (vide Nota Explicativa nº 10).

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Circulante				
Capital de giro (a)	837	4.469	837	4.469
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	42.897	21.855
	837	4.469	43.734	26.324
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	339	300
	837	4.469	44.073	26.624
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	14.071	18.804
Total	837	4.469	58.144	45.428

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de junho de 2021:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Capital de giro	837	-	-	837	-	-
Financiamento à produção SFH	-	-	-	42.893	14.414	-
Total	837	-	-	43.730	14.414	-

(a) As operações de capital de giro apresentam taxa de juros de 8,05% a 13,35% ao ano (2020 de 8,05% a 13,35%) e todas foram avalizadas pelos sócios majoritários da Família Mitre. Essas operações são indexadas ao CDI.

(b) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, poupança ou CDI, acrescida de 1,85% a 9,70% ao ano (2020 de 1,85% a 9,70% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos. A maioria dos financiamentos SFH da Companhia foram avalizados pelos sócios majoritários da Família Mitre.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas (covenants)

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

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

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida;
- Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e expresso consentimento do agente financeiro e;
- Não ocorrer mudança ou transferência, a qualquer título e forma, do controle acionário ou da titularidade das cotas sociais do devedor, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, dentre outras.

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

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	278.489	203.467

Em garantia do Capital de giro, foram efetuadas aplicações financeiras, caixa restrito, descritas na Nota Explicativa nº 3.b.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos no período findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	4.469	19.925	45.428	121.967
Movimentação Financeira				
(+) Liberação	-	-	34.385	48.457
(+) Amortização do custo de captação	-	109	-	816
(-) Amortização principal	(3.341)	(13.521)	(21.615)	(122.842)
(-) Reclassificação IFRS16	-	(2.106)	-	(2.611)
(+) Juros incorridos	134	1.029	1.966	6.415
(-) Juros pagos	(425)	(967)	(2.059)	(6.459)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	39	(315)
	837	4.469	58.144	45.428

A Companhia possuía o montante de R\$326.077 de financiamento consolidado e contratado em 30 de junho de 2021 (R\$326.676 em 2020), sendo que desses valores, foi liberado o montante consolidado de R\$56.647 até 30 de junho de 2021 (R\$43.877 em 2020). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas a capital de giro, quando da necessidade da Companhia.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social	6.392	5.315
PIS, COFINS e ISS	6.856	5.714
Provisão para distrato	(334)	(196)
Total	12.914	10.833
Circulante	7.904	5.969
Não circulante	5.010	4.864

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.891)	(3.636)	(1.185)	(2.740)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.270)	(1.095)	(119)	597
Provisão para distratos	84	66	(23)	(12)
Total	(3.077)	(4.665)	(1.327)	(2.155)

c) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

	Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Receita de vendas	384	723	3.807	4.545
Receita serviços	808	1.849	378	1.175
Receita financeira	762	1.218	443	796
Total receita	1.954	3.790	4.628	6.516
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	1.052	1.867	849	1.536
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	1.067	1.896	1.012	1.717
CSLL - 9,00%	(96)	(171)	(91)	(155)
IRPJ - 15,00%	(158)	(280)	(127)	(230)
Adicional IRPJ - 10,00%	(34)	(66)	(38)	(60)
Receita de vendas RET	83.410	162.470	48.402	119.611
IRPJ e CSLL RET	(1.601)	(3.119)	(930)	(2.297)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(1.891)	(3.636)	(1.185)	(2.740)
Aliquota efetiva	2%	2%	2%	2%

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

10. Outros débitos com terceiros - SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 30/06/2021	Particip. do sócio participante 31/12/2020	Controladora		Consolidado	
			30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
SCP Drausio	7,96%	7,96%	2.042	1.940	2.042	1.940
SCP Anhaia II	7,98%	7,98%	1.153	1.005	1.153	1.005
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.158	2.177	2.158	2.177
SCP Roque Petroni	1,36%	1,36%	4.468	3.734	4.468	3.734
SCP Tapari	1,99%	1,99%	864	758	864	758
SCP Mitre Galeno	25,00%	25,00%	-	533	-	533
SCP Mitre I	10,00%	10,00%	442	433	442	433
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	2.981	2.905
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	578	558	578	558
SCP - Borges I	8,78%	8,78%	2.599	2.813	2.599	2.813
Total			14.304	13.951	17.285	16.856
Circulante			6.735	4.226	7.596	4.469
Não circulante			7.569	9.725	9.689	12.387

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

Ao final de 30 de junho de 2021 o saldo de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

	Vencimento	Controladora	Consolidado
2022 (*)		636	2.756
2023		6.933	6.933
Total		7.569	9.689

(*) Período de 1 julho de 2022 até 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	58.321	45.172
Antecipações de parcelas - serviços prestados	503	1.395
Permuta física de terrenos	88.076	67.738
Total	146.900	114.305
Circulante	109.260	80.676
Não circulante	37.640	33.629

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

	Saldo
2022(*)	13.472
2023	17.366
2024	6.413
2025	389
	37.640

(*) Período de 1 de julho de 2022 até 31 de dezembro de 2022.

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

12. Conta corrente consórcios

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Consórcio Vila Prudente	-	96
Consórcio Vila Mariana	-	3.796
Consórcio Freguesia do Ó	6.598	6.935
Consórcio Perdizes	17.427	19.025
Consórcio Ipiranga	19.014	20.146
Total	43.039	49.998
Circulante	29.658	36.285
Não circulante	13.381	13.713

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

12. Conta corrente consórcios--Continuação

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

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Consórcio Vila Prudente	Vila Prudente SPE Ltda	79,09%	79,09%	78,58%	78,72%
Consórcio Vila Mariana	Vila Mariana SPE Ltda	73,91%	70,00%	53,62%	53,22%
Consórcio Freguesia do Ó	Brito Peixoto Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	87,8%	87,10%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	64,18%	62,80%
Consórcio Ipiranga	28 de setembro Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	73,07%	71,74%

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

13. Provisões

a) Provisões para garantias de obras

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	5.649	4.049
(+) Adições	1.072	2.241
(-) Pagamentos	(375)	(439)
(-) Reversões (*)	(2.668)	(176)
Provisão para distrato	(30)	(26)
Saldo final	3.648	5.649
Circulante	1.032	1.270
Não circulante	2.616	4.379

(*) A Companhia mantém provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura. Para o período findo em 30 de junho de 2021 a Companhia revisou tais expectativa de acordo o histórico dos desembolsos.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

13. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

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

	Controladora		Consolidado	
	Previdenciário	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2020	8.000	8.000	327	8.327
(+) Adições	141	265	42	307
(-) Pagamentos	-	-	(136)	(136)
(-) Reversão	(17)	(17)	(144)	(161)
Saldo em 30/06/2021	8.124	8.248	89	8.337

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

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

	<u>Consolidado</u>
	<u>Cível</u>
Saldo em 31/12/2020	1.089
Saldo em 30/06/2021	3.203

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

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

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.393.195	992.045
Permutas	158.202	143.257
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.551.397	1.135.302
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	913.010	613.801
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	638.387	521.501
(ii) Receita indenização por distratos	609	798
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita (*)	6.049	3.497
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	8.776	3.405
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(7.474)	(2.884)
Receita indenização por distratos	521	209
Total Provisão para Distratos	781	312
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	880.845	701.088
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(513.035)	(380.841)
Encargos financeiros apropriados	(2.048)	(1.794)
(c) Distratos - <u>custos de construção</u>	5.026	2.058
Distratos - <u>encargos financeiros</u>	62	10
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	372.836	322.305
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	57,67%	54,03%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	259.575	222.114
Custo Incorrido <u>líquido</u>		
(b) Custo de construção Incorridos	(103.999)	(86.269)
Encargos financeiros apropriados	(135)	(30)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	155.576	135.845

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

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

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de junho de 2021, o capital social da Companhia era de R\$1.014.824 (R\$1.014.824 em 31 de dezembro de 2020) e está representado por 105.774.820 ações ordinárias (105.774.820 em 31 de dezembro de 2020), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2021	% 2021	Quantidade de ações 2020	% 2020
Jorge Mitre	3.461.090	3,27%	3.409.090	3,22%
Fabício Mitre	24.428.372	23,09%	23.220.772	21,92%
Mitre Partners Participações Ltda	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	19,91%	21.055.265	19,91%
Ações em circulação	52.777.154	49,90%	54.036.754	51,12%
	105.774.820	100,00%	105.774.820	100,00%

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$55.331 e foram contabilizados no patrimônio líquido. O saldo de capital social é apresentado líquido destes gastos, somando o total de R\$ 959.493.

b) Política de dividendos

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

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 22 de junho de 2020, foi aprovada a política de dividendos, estabelecendo que a Companhia pretende distribuir, em cada exercício social, no mínimo, 50% do seu lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social. Em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2021, foi aprovada a distribuição de 100% do lucro líquido anual ajustado de 2020, no montante de R\$45.894.

c) Reservas

i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período findo em 30 de junho de 2021, não houve constituição de reserva (em 31 de dezembro de 2020 a Companhia tinha no saldo de reserva legal o montante de R\$5.409).

ii) *Reserva estatutária de lucros*

O percentual remanescente do lucro líquido poderá ser destinado para a formação da "Reserva Estatutária de Lucros", que tem por finalidade e objetivo reforçar o capital de giro da Companhia e o desenvolvimento de suas atividades, observado que seu saldo, somado aos saldos de outras reservas de lucros, excetuadas reservas para

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reservas--Continuação

contingência, reservas de incentivos fiscais e reservas de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o montante de 100% (cem por cento) do capital social. Uma vez atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará, nos termos do artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, sobre o excesso, devendo aplicá-lo na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Em 30 de abril de 2021, a Assembléia Geral Ordinária aprovou a distribuição de R\$1.395 dos valores registrados na reserva de lucro.

iii) *Reserva de capital*

No trimestre, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$2.370 (em 31 de dezembro de 2020 a Companhia tinha no saldo de reserva de capital o montante de R\$2.381).

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Receita de imóveis vendidos	170.431	249.784	57.783	98.958
Reversão (Provisão) para distrato	(4.737)	(4.682)	812	494
Ajuste a valor presente	(1.251)	(702)	332	201
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(2.997)	(4.534)	(916)	(1.790)
Receita de indenização por distrato	299	609	150	404
	161.745	240.475	58.161	98.267
Receita de intermediação imobiliária	555	1.147	1.178	1.975
Receita de serviços prestados	215	1.783	751	1.645
Receita de construção - CPC 47 (a)	2.226	6.681	5.221	11.629
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(78)	(353)	(235)	(428)
	2.918	9.258	6.915	14.821
Receita operacional líquida	164.663	249.733	65.076	113.088

(a) Atualmente, a MJF Construções Ltda. presta serviços de construção para empresas controladas pelo Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia ("FIP Share"), que deixou de ser coligada da Companhia em agosto de 2020, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 30 de junho de 2021 e 2020 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Custos e despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(107.572)	(165.248)	(44.340)	(78.487)
Despesas gerais e administrativas	(17.322)	(32.636)	(12.595)	(21.656)	(19.844)	(36.951)	(14.659)	(25.160)
Despesas comerciais	(456)	(722)	(245)	(449)	(15.559)	(26.556)	(2.683)	(7.659)
	(17.778)	(33.358)	(12.840)	(22.105)	(142.975)	(228.755)	(61.682)	(111.306)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(92.392)	(139.945)	(32.508)	(56.577)
Custo com permutas	-	-	-	-	(13.574)	(18.667)	(3.082)	(4.925)
Custo com (constituição)/reversão de provisão para garantia de obra (*)	-	-	-	-	(519)	1.596	(190)	(450)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(1.419)	(2.288)	(2.025)	(2.911)
Provisão para distratos	-	-	-	-	3.094	2.787	(590)	(502)
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	(2.762)	(8.731)	(5.945)	(13.122)
	-	-	-	-	(107.572)	(165.248)	(44.340)	(78.487)
Despesas gerais e administrativas								
Pessoal	(10.273)	(19.465)	(6.432)	(11.616)	(11.217)	(20.994)	(6.957)	(12.677)
Serviços de terceiros	(2.555)	(4.665)	(2.100)	(3.993)	(2.970)	(5.463)	(2.905)	(5.314)
Participações - PLR	-	-	(679)	(179)	-	-	(773)	(273)
Remuneração de administradores	(1.929)	(3.858)	(1.860)	(3.719)	(1.929)	(3.858)	(1.860)	(3.719)
Depreciação e amortização	(763)	(1.431)	(468)	(843)	(1.349)	(2.425)	(608)	(1.087)
Administrativas	(340)	(847)	(1.056)	(1.306)	(917)	(1.841)	(1.556)	(2.090)
Remuneração baseada em ações	(1.462)	(2.370)	-	-	(1.462)	(2.370)	-	-
	(17.322)	(32.636)	(12.595)	(21.656)	(19.844)	(36.951)	(14.659)	(25.160)
Despesas comerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(456)	(722)	(245)	(449)	(7.033)	(12.323)	(856)	(3.627)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(8.526)	(14.233)	(1.827)	(4.032)
	(456)	(722)	(245)	(449)	(15.559)	(26.556)	(2.683)	(7.659)

(*) Reversão oriunda da reavaliação da expectativa de desembolso futuro conforme mencionado na Nota Explicativa nº13a.

Notas Explicativas**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Despesas tributárias	-	-	(59)	(196)	-	-	(97)	(253)
Ganho/(perda) em variação de participações societárias	(163)	(78)	(118)	(118)	(163)	(78)	(204)	(215)
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(1.253)	(1.762)	(706)	(1.541)
Provisão para demandas judiciais	(96)	(124)	97	(128)	(43)	(10)	145	(213)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	-	(97)	(80)	(99)	(99)
Outras (despesas) e receitas	522	119	(25)	(303)	70	(457)	(58)	(336)
Total	263	(83)	(105)	(745)	(1.486)	(2.387)	(1.019)	(2.657)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período findo em 30 de junho de 2021 e 2020 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	4.907	7.741	1.843	1.843	5.604	8.773	2.740	2.740
Ganho na operação de Swap (*)	-	663	6.982	6.982	-	665	6.982	6.982
Outras receitas financeiras	-	2	2	2	393	879	64	68
	4.907	8.406	8.827	8.827	5.997	10.317	9.786	9.790
Despesas financeiras								
Juros com financiamentos	(52)	(134)	(479)	(920)	(208)	(425)	(472)	(1.909)
Juros sobre arrendamento mercantil	(66)	(87)	(30)	(62)	(105)	(149)	(53)	(99)
Perda com aplicação financeira	-	-	434	-	-	-	290	-
Perda estimada na operação de Swap (*)	(1.375)	(13.687)	-	-	(1.375)	(13.687)	-	-
Despesas bancárias	(30)	(45)	(16)	(38)	(102)	(185)	(61)	(130)
Outras despesas financeiras	(66)	(183)	(7)	(27)	(117)	(272)	(589)	(1.114)
	(1.589)	(14.136)	(98)	(1.047)	(1.907)	(14.718)	(885)	(3.252)
Total	3.318	(5.730)	8.729	7.780	4.090	(4.401)	8.901	6.538

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

a) Risco de juros

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

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

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

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI, TR e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 16 de julho de 2021 e as projeções para INCC do Banco Itaú de julho de 2021. A Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, cenários que a Companhia trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	3,20%	4,79%	6,39%	7,99%	9,59%
INCC	6,37%	9,55%	12,73%	15,91%	19,10%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IGP-M	9,23%	13,84%	18,45%	23,06%	27,68%
Cotação ação - B3 (*)	6,41	9,39	12,37	15,35	18,33

(*) O valor considerado para o cenário provável é determinado pela cotação da ação em 30 de junho de 2021, R\$11,92, somado dos dividendos distribuídos em 30 de dezembro de 2020, R\$0,447077 por ação.

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 30/06/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	495.776	15.840	23.760	31.680	39.600	47.520
INCC	354.053	22.535	33.803	45.071	56.339	67.606
TR	(57.308)	-	-	-	-	-
IGP-M	19.025	1.755	2.633	3.510	4.388	5.265
Cotação ação - B3	(6.622)	(24.071)	(16.075)	(6.622)	(82)	7.914
Sem indexador	15.955	-	-	-	-	-
Total	820.879	16.059	44.121	73.639	100.245	128.305

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	30/06/2021	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	216.049	201.856	-	-	-	-	14.193
Caixa restrito	3.b	49.067	49.067	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	3.c	247.146	247.146	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	381.209	-	354.053	-	25.394	-	1.762
Total ativos com riscos financeiros		893.471	498.069	354.053	-	25.394	-	15.955
Empréstimos	8	(58.144)	(836)	-	(57.308)	-	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(8.079)	(1.457)	-	-	-	(6.622)	-
Passivos de arrendamento		(6.369)	-	-	-	(6.369)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(72.592)	(2.293)	-	(57.308)	(6.369)	(6.622)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		820.879	495.776	354.053	(57.308)	19.025	(6.622)	15.955

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de junho de 2021, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

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

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

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

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

	Nível da hierarquia	30/06/2021	31/12/2020
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e return equity Swap	2 (a)	512.262	791.801

f) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	30/06/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	57.805	45.128
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	339	300
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(216.049)	(194.304)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3.c)	(247.146)	(543.181)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(49.067)	(49.492)
Caixa líquido	(454.118)	(741.549)
Total do patrimônio líquido	981.455	1.006.444
Endividamento - %	-46,27%	-73,68%

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Controladora

	30/06/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3.a)	-	151.697	151.697	-	99.831	99.831
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	49.067	49.067	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	-	247.146	247.146	-	543.181	543.181
Outros ativos	2.595	-	2.595	5.874	-	5.874
Fornecedores	1.527	-	1.527	1.204	-	1.204
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	837	-	837	4.469	-	4.469
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	21.873	-	21.873	5.864	-	5.864
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	14.304	-	14.304	-	-	-
Outros passivos (*)	3.224	-	3.224	13.951	-	13.951
				7.231	-	7.231

(*) Saldo majoritariamente compostos por passivos de arrendamento.

Consolidado

	30/06/2021			31/12/2020		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	216.049	216.049	-	194.304	194.304
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	49.067	49.067	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	247.146	247.146	-	543.181	543.181
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	381.210	-	381.210	304.101	-	304.101
Outros ativos	6.955	-	6.955	9.311	-	9.311
Fornecedores	26.138	-	26.138	12.636	-	12.636
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	58.144	-	58.144	45.428	-	45.428
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	43.039	-	43.039	49.998	-	49.998
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	17.285	-	17.285	16.856	-	16.856
Outros passivos (**)	25.081	-	25.081	27.804	-	27.804

(**) Saldo majoritariamente compostos por passivos de arrendamento e contas a pagar a credores compromissados na compra de terrenos.

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2021, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 30 de junho de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	26.138	-	-	26.138
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	43.730	14.414	-	58.144
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	7.596	9.689	-	17.285
	77.464	24.103	-	101.567
Em 31 de dezembro de 2020	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	12.636	-	-	12.636
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	26.624	18.804	-	45.428
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	4.469	12.387	-	16.856
	43.729	31.191	-	74.920

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de junho de 2021, referidos compromissos totalizaram R\$722.406 (R\$680.000 em 31 de dezembro de 2020), sendo R\$449.412 em dinheiro e R\$272.994 em permuta.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

21. Compromissos--Continuação

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em 30 de junho de 2021 são de R\$112.879 para o período de 1º. de julho até 31 de dezembro de 2021, R\$321.803 para 2022, R\$129.889 para 2023 e R\$735 para 2024 (em 31 de dezembro de 2020 R\$188.898 para 2021, R\$239.430 para 2022 e R\$72.427 para 2023).

Compromisso com arrendamentos

Em 30 de junho de 2021 a Mitre possuía R\$6.369 em compromissos com arrendamentos (R\$7.188 em 31 de dezembro de 2020), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro por ação

O Lucro por ações é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

Cálculo lucro diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro diluído levando em consideração a orientação do pronunciamento técnico CPC 41, que determina que as opções de ações de empregados baseadas no desempenho devem ser tratadas como ações emissíveis sob condição porque a sua emissão está sujeita à satisfação das condições especificadas, além do decorrer do tempo e prevê que, se as condições não forem satisfeitas, o número de ações emissíveis sob condição (contingentes) incluídas no cálculo do resultado diluído por ação deve basear-se no número de ações que seriam emissíveis se o fim do período fosse o final do período de contingência. Com base em tais análises, a Companhia concluiu que para o período findo em 30 de junho de 2021 as opções de empregados não apresentam efeitos diluidores, uma vez que até essa data as obrigações de desempenho atreladas ao final do período de contingência não foram satisfeitas.

Além disso, a Companhia não possui outras dívidas conversíveis em ações ou outros instrumentos potencialmente diluidores, dessa forma, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

22. Lucro por ação--Continuação

Cálculo lucro básico e diluído por ação

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>				
Lucro do período	21.214	9.525	9.959	3.542
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820	89.398.506	89.398.506
Lucro básico e diluído por ação (*)	0,20056	0,09005	0,11140	0,03962

(*) Valores expressos em Reais.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho de 2021, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

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

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

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

<u>Resumo de seguro por modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia (a)	959.268
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	160.984
Total	1.120.252

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre julho/2021 e dezembro/2022.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

24. Benefícios a empregados

Plano de remuneração baseado em ações

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 28 de julho de 2020, foi aprovado o 1º Programa de Remuneração em Opções de Compra de Ações no âmbito do Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações ("Plano"), aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2020, na qual foi definido o limite de outorga de 6.716.096 ações. Em 3 de Agosto de 2020 foram outorgadas 6.400.862 ações e em 22 de março de 2021 foram outorgadas 1.151.150 ações.

Como instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, o objetivo do Plano é permitir o recebimento de Ações pelos Participantes outorgados pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, como resultado das Opções outorgadas nos termos deste Plano, com vistas a: (i) atrair, compensar, reter e incentivar os Participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os interesses dos acionistas; e (ii) oferecer incentivo baseado em desempenho e incentivar os Participantes a contribuírem a e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

O direito do Participante às opções outorgadas está atrelado às condições de performance, sendo as condições de performance não de mercado (i) o atingimento das metas individuais do participante ao longo do período de "vesting" e (ii) o atingimento das metas de performance da Companhia e, como condição de performance de mercado, (iii) cotação da ação maior ou igual ao preço alvo da ação na data de término do "vesting", conforme condições previstas nos contratos de outorga de opções dos participantes.

O Plano, a ser liquidado em instrumentos patrimoniais, está submetido a um "vesting period" compreendido entre a data de outorga e 31 de dezembro de 2025 e foi contabilizado de acordo com a CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, levando em conta o valor justo dos instrumentos patrimoniais na data de sua outorga, o qual é calculado considerando o efeito das condições de performance de mercado determinadas no plano.

Na determinação do valor justo das opções de ações, foram utilizadas as seguintes premissas econômicas:

	1º Outorga	2º Outorga
Data da outorga	03/08/2020	22/03/2021
Volatilidade do preço de ação	51,90%	53,57%
Taxa de juros livre de risco	5,86%	7,84%
"Vesting period" (anos)	5,43	4,78
Número de ações outorgadas	6.400.862	1.151.150
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98	6,84

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

24. Benefícios a empregados--Continuação

Plano de remuneração baseado em ações--Continuação

Movimentação durante o período

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo Inicial	6.400.862	-
1º Outorga	-	6.400.862
2º Outorga	1.151.150	-
Outorgas canceladas (1º Outorga) (*)	(901.262)	-
Saldo final	6.650.750	6.400.862

(*) O regulamento do plano prevê que, caso haja saída voluntária do participante, este perderá o direito total das opções outorgadas, uma vez que a obrigação de performance não foi atingida.

Despesa do período

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo do respectivo instrumento financeiro, calculado na data da outorga, com base no método de Monte Carlo, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período findo em 30 de junho de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$2.370 (R\$2.381 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de agosto de 2021.

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

Cezar Augusto Ansoain de Freitas
Contador CRC-1SP246234/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 30 de Junho de 2021, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 09 de agosto de 2021

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

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

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o Período findo em 30 de Junho de 2021.

São Paulo, 09 de agosto de 2021

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente