

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	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração do 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	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

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

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

Pareceres e Declarações

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

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	82
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	83
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
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 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.062.566	1.071.103
1.01	Ativo Circulante	617.456	681.549
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	612.536	671.905
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	116.942	99.831
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.768	28.893
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	466.826	543.181
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.944	3.631
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.944	3.631
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	976	6.013
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	118	172
1.01.08.01.01	Adiantamentos	118	172
1.01.08.03	Outros	858	5.841
1.01.08.03.01	Outros Ativos	858	5.841
1.02	Ativo Não Circulante	445.110	389.554
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	261.192	217.534
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	240.593	196.935
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	240.593	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	170.623	159.964
1.02.02.01	Participações Societárias	170.623	159.964
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	170.623	159.964
1.02.03	Imobilizado	10.851	9.978
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.851	9.978
1.02.04	Intangível	2.444	2.078
1.02.04.01	Intangíveis	2.444	2.078
1.02.04.01.02	Intangível	2.444	2.078

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.062.566	1.071.103
2.01	Passivo Circulante	46.836	44.887
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.517	6.715
2.01.01.01	Obrigações Sociais	7.517	6.715
2.01.01.01.01	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	7.517	6.715
2.01.02	Fornecedores	877	1.204
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	877	1.204
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.260	4.469
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.260	4.469
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.260	4.469
2.01.05	Outras Obrigações	26.369	26.748
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	872	5.659
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	872	5.659
2.01.05.02	Outros	25.497	21.089
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	11.474	11.474
2.01.05.02.04	Outros Passivos	3.150	4.267
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	887	1.122
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	3.283	4.226
2.01.05.02.07	Total Return Equity Swap	6.703	0
2.01.06	Provisões	9.813	5.751
2.01.06.02	Outras Provisões	9.813	5.751
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	9.813	5.751
2.02	Passivo Não Circulante	20.322	19.772
2.02.02	Outras Obrigações	12.294	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	12.294	11.567
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	1.593	1.842
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	10.701	9.725
2.02.04	Provisões	8.028	8.000
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.028	8.000
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.028	8.000
2.03	Patrimônio Líquido	995.408	1.006.444
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	8.030	7.122
2.03.02.07	Reserva de Capital	8.030	7.122
2.03.04	Reservas de Lucros	27.885	39.829
2.03.04.01	Reserva Legal	5.409	5.409
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	34.420	34.420
2.03.04.11	Prejuízo do período	-11.944	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.896	-5.474
3.04.01	Despesas com Vendas	-266	-204
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.314	-9.061
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-346	-640
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.030	4.431
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.896	-5.474
3.06	Resultado Financeiro	-9.048	-949
3.06.01	Receitas Financeiras	3.499	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.547	-949
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-11.944	-6.423
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-11.944	-6.423
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-11.944	-6.423
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,11292	-0,06940
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,11292	-0,06940

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-11.944	-6.423
4.03	Resultado Abrangente do Período	-11.944	-6.423

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 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.430	-2.057
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.913	-9.136
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-11.944	-6.423
6.01.01.02	Depreciação e amortização	668	375
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-13.030	-4.431
6.01.01.04	Provisão (reversão) para demandas judiciais	28	224
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	61	321
6.01.01.06	Encargos financeiros capitalizados e apropriados ao resultado	17	120
6.01.01.07	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	21	32
6.01.01.08	Amortização dos custos de captação de empréstimos	0	34
6.01.01.09	Outros resultados com investimentos	269	59
6.01.01.10	Plano de remuneração dos administrados	0	553
6.01.01.11	Total Equity Return Swap	12.312	0
6.01.01.12	Plano de opções de ações	908	0
6.01.01.13	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.223	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.517	7.079
6.01.02.01	(Aumento) redução em outros ativos	5.615	-148
6.01.02.02	(Aumento) redução em adiantamentos	54	3.477
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-314	-213
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	-327	3.658
6.01.02.05	Aumento (redução) em obrigação trabalhistas e tributárias	802	605
6.01.02.06	Aumento (redução) em outros passivos	-6.980	43
6.01.02.07	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-367	-343
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	83.827	-813.888
6.02.02	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	125	125
6.02.03	Integralização de capital nos investimentos	0	-6.280
6.02.04	Aquisição de imobilizado e intangível	-1.907	-2.970
6.02.05	Aplicação financeira	-26.450	-832.972
6.02.06	Resgate de aplicação financeira	105.028	0
6.02.07	Dividendos recebidos de investidas	7.031	28.209
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-52.286	852.332
6.03.01	Amortização de empréstimos	-1.924	-2.273
6.03.02	Partes relacionadas	-48.650	-44.654
6.03.03	Outros débitos com terceiros	0	2.820
6.03.04	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissões de ações	0	903.393
6.03.05	Repasses para terceiros (SCPs)	-1.462	-6.773
6.03.06	Amortização de arrendamento mercantil	-250	-181
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	17.111	36.387
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99.831	12.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	116.942	48.409

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	908	0	0	0	908
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	908	0	0	0	908
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.944	0	-11.944
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-11.944	0	-11.944
5.05.02.06	Prejuízo líquido do período	0	0	0	-11.944	0	-11.944
5.07	Saldos Finais	959.493	8.030	39.829	-11.944	0	995.408

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	-6.423	0	-6.423
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-6.423	0	-6.423
5.05.02.06	Prejuízo líquido do período	0	0	0	-6.423	0	-6.423
5.07	Saldos Finais	959.493	4.741	2.993	-6.423	0	960.804

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.874	-2.347
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.874	-2.347
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.874	-2.347
7.04	Retenções	-668	-375
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-668	-375
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.542	-2.722
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.713	3.928
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.031	4.431
7.06.02	Receitas Financeiras	-8.813	0
7.06.03	Outros	-505	-503
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	171	1.206
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	171	1.206
7.08.01	Pessoal	11.967	6.543
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.059	6.490
7.08.01.04	Outros	908	53
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	0	553
7.08.01.04.02	Participação de colaboradores nos lucros	0	-500
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	908	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	137
7.08.02.01	Federais	0	137
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	148	949
7.08.03.01	Juros	148	949
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-11.944	-6.423
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-11.944	-6.423

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.329.386	1.321.191
1.01	Ativo Circulante	1.077.299	1.083.022
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	233.479	223.197
1.01.01.01	Caixa e Equivalente de Caixa	204.711	194.304
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.768	28.893
1.01.02	Aplicações Financeiras	466.826	543.181
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	466.826	543.181
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	466.826	543.181
1.01.03	Contas a Receber	170.389	150.642
1.01.03.01	Clientes	170.389	150.642
1.01.03.01.01	Contas a Receber	170.389	150.642
1.01.04	Estoques	196.071	152.529
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	196.071	152.529
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.326	3.958
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.326	3.958
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.208	9.515
1.01.08.03	Outros	6.208	9.515
1.01.08.03.01	Adiantamentos	1.339	1.486
1.01.08.03.02	Outros Ativos	4.778	8.029
1.01.08.03.03	Conta Corrente de Consórcio	91	0
1.02	Ativo Não Circulante	252.087	238.169
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	232.466	220.907
1.02.01.04	Contas a Receber	136.422	153.459
1.02.01.04.03	Contas a Receber	136.422	153.459
1.02.01.05	Estoques	75.445	45.599
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	75.445	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	16.436	14.604
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.436	14.604
1.02.04	Intangível	2.926	2.399
1.02.04.01	Intangíveis	2.926	2.399
1.02.04.01.02	Intangível	2.926	2.399

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.329.386	1.321.191
2.01	Passivo Circulante	251.077	212.583
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.408	9.993
2.01.01.01	Obrigações Sociais	11.408	9.993
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais e Tributárias	11.408	9.993
2.01.02	Fornecedores	15.161	12.636
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.161	12.636
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.513	5.969
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.513	5.969
2.01.03.01.02	Impostos Diferidos	6.513	5.969
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	35.985	26.624
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	35.985	26.624
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	35.985	26.624
2.01.05	Outras Obrigações	180.762	156.091
2.01.05.02	Outros	180.762	156.091
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	11.474	11.474
2.01.05.02.04	Arrendamento Mercantil	2.007	2.117
2.01.05.02.05	Conta Corrente de Consórcio	34.059	36.285
2.01.05.02.06	Outros Débitos com Terceiros	3.536	4.469
2.01.05.02.07	Adiantamentos de Clientes	99.032	80.676
2.01.05.02.08	Outros passivos	23.951	21.070
2.01.05.02.09	Total Equity Return Swap	6.703	0
2.01.06	Provisões	1.248	1.270
2.01.06.02	Outras Provisões	1.248	1.270
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.248	1.270
2.02	Passivo Não Circulante	81.740	101.174
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.821	18.804
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.821	18.804
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	3.821	18.804
2.02.02	Outras Obrigações	63.538	64.800
2.02.02.02	Outros	63.538	64.800
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	33.425	33.629
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	4.584	5.071
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	12.162	13.713
2.02.02.02.06	Outros débitos com terceiros	13.367	12.387
2.02.03	Tributos Diferidos	3.972	4.864
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.972	4.864
2.02.04	Provisões	10.409	12.706
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.294	8.327
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.294	8.327
2.02.04.02	Outras Provisões	2.115	4.379
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.115	4.379
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	996.569	1.007.434
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	8.030	7.122
2.03.02.07	Reserva de Capital	8.030	7.122

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.04	Reservas de Lucros	27.885	39.829
2.03.04.01	Reserva Legal	5.409	5.409
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	34.420	34.420
2.03.04.11	Prejuízo do período	-11.944	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.161	990

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	85.070	48.012
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-57.676	-34.147
3.03	Resultado Bruto	27.394	13.865
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-29.004	-17.091
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.997	-4.976
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.107	-10.501
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-900	-1.638
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	24
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.610	-3.226
3.06	Resultado Financeiro	-8.491	-2.363
3.06.01	Receitas Financeiras	4.320	4
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.811	-2.367
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.101	-5.589
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.588	-828
3.08.01	Corrente	-1.745	-1.555
3.08.02	Diferido	157	727
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-11.689	-6.417
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-11.689	-6.417
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-11.944	-6.423
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	255	6
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,11292	-0,06940
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,11292	-0,06940

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-11.689	-6.417
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-11.689	-6.417
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-11.944	-6.423
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	255	6

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 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-57.333	21.970
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.338	-845
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-10.101	-5.589
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.076	479
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	0	-24
6.01.01.04	Provisão para garantia de obra	-2.115	260
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	-548	131
6.01.01.06	Provisão para perda esperada para risco de crédito	-17	0
6.01.01.07	Provisão para impostos diferidos	-210	-743
6.01.01.08	Provisão para distrato	258	223
6.01.01.09	Provisão (reversão) para demandas judiciais	9	358
6.01.01.10	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	213	1.438
6.01.01.11	Encargos financeiros apropriados ao resultado	869	886
6.01.01.12	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	44	46
6.01.01.13	Amortização do custo de captação de empréstimos	0	209
6.01.01.14	Outros resultado com investimentos	354	93
6.01.01.15	Plano de remuneração dos administradores	0	553
6.01.01.16	Total Equity Return Swap	12.312	0
6.01.01.17	Plano de opções de ações	908	0
6.01.01.18	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.223	0
6.01.01.19	Resultados com SCPs	509	835
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-58.671	22.815
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-2.045	28.873
6.01.02.02	(Aumento) redução em imóveis a comercializar	-77.424	-6.307
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros ativos	-7.181	-913
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	0	2.942
6.01.02.05	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-368	-232
6.01.02.06	Aumento (redução) em fornecedores	2.525	2.287
6.01.02.07	Aumento (redução) em obrigações tributárias e trabalhistas	1.699	1.675
6.01.02.08	Aumento (redução) em adiantamento de clientes	21.940	2.457
6.01.02.09	Aumento (redução) em conta corrente de consorciados	-3.868	3.796
6.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	9.413	-7.790
6.01.02.11	Pagamento de garantia de obra	-155	-83
6.01.02.12	Pagamento de demandas judiciais	-42	0
6.01.02.13	Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-1.137	-2.346
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.028	-1.544
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	75.269	-845.680
6.02.01	Resgates em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	125	125
6.02.02	Integralização de captail nos investimentos	0	-6.271
6.02.03	Aquisição do imobilizado e intangível	-3.434	-7.060
6.02.04	Aplicação financeira	-26.450	-832.972
6.02.05	Resgate de aplicação financeira	105.028	0
6.02.06	Dividendos recebidos de investidas	0	498
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-7.529	858.133

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 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.03.01	Amortização de empréstimos	-15.927	-48.010
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	10.543	9.258
6.03.03	Aumento de capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	0	903.393
6.03.04	Repasse para terceiros (SCPs)	-1.548	-9.073
6.03.05	Outros débitos com terceiros	0	2.820
6.03.06	Amortização arrendamento mercantil	-513	-221
6.03.07	Aporte (redução) de não controladores	-84	-34
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	10.407	34.423
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	194.304	33.416
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	204.711	67.839

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	908	0	0	0	908	0	908
5.04.08	Plano de remuneração em ação	0	908	0	0	0	908	0	908
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.944	0	-11.944	255	-11.689
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-11.944	0	-11.944	255	-11.689
5.05.02.06	Prejuízo líquido do período	0	0	0	-11.944	0	-11.944	255	-11.689
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-84	-84
5.06.04	Redução de capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	-84	-84
5.07	Saldos Finais	959.493	8.030	39.829	-11.944	0	995.408	1.161	996.569

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	-6.423	0	-6.423	6	-6.417
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-6.423	0	-6.423	6	-6.417
5.05.02.06	Prejuízo líquido do período	0	0	0	-6.423	0	-6.423	6	-6.417
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	-6.423	0	960.804	16	960.820

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	85.692	49.078
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	85.303	48.824
7.01.02	Outras Receitas	389	254
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-72.930	-41.180
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-57.939	-33.261
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.991	-7.919
7.03	Valor Adicionado Bruto	12.762	7.898
7.04	Retenções	-1.076	-479
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.076	-479
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	11.686	7.419
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-7.500	-1.454
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	24
7.06.02	Receitas Financeiras	-7.992	4
7.06.03	Outros	492	-1.482
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.186	5.965
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.186	5.965
7.08.01	Pessoal	12.546	7.079
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.638	7.026
7.08.01.04	Outros	908	53
7.08.01.04.01	Honorários da administração	0	553
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	0	-500
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	908	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.147	2.050
7.08.02.01	Federais	2.147	2.050
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.182	3.253
7.08.03.01	Juros	1.182	3.253
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-11.689	-6.417
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-11.944	-6.423
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	255	6

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

Mesmo com os desafios do segundo trimestre de 2021, dadas as restrições da pandemia, continuamos com uma visão positiva em relação ao mercado da cidade de São Paulo, para os públicos de média e média-alta renda, que são o foco das nossas linhas Haus Mitre e Raízes Mitre, principalmente a partir da segunda metade do ano, com o avanço da vacinação e um consequente controle mais significativo da pandemia. A Companhia, que possui R\$5,0 bilhões em VGV potencial de *landbank*, está pronta para a retomada dos lançamentos com excelentes projetos e pretende lançar um VGV de R\$640 milhões nos próximos 90 a 120 dias.

Comentário do Desempenho



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

Fabricio Mitre

Diretor Presidente

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamento

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

Ainda assim, visto que o projeto Haus Mitre Santa Cruz, empreendimento de 158 unidades e VGV de R\$118,6 milhões, já se encontrava aprovado e com o registro de incorporação emitido, a Mitre efetivou a assinatura e venda de unidades para clientes que já possuíam pré-cadastro e, em apenas 15 dias, vendeu 12,7% do empreendimento, mesmo com o stand de vendas fechado e sem visitação ao apartamento decorado, que   muito importante para o processo de compra. Na data deste documento, o empreendimento já se encontra com 15,8% das unidades vendidas. As pr -vendas foram feitas de maneira 100% digital, o que evidencia a qualidade e assertividade do produto que será lançado oficialmente quando as restri es diminuírem.

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

Comentário do Desempenho

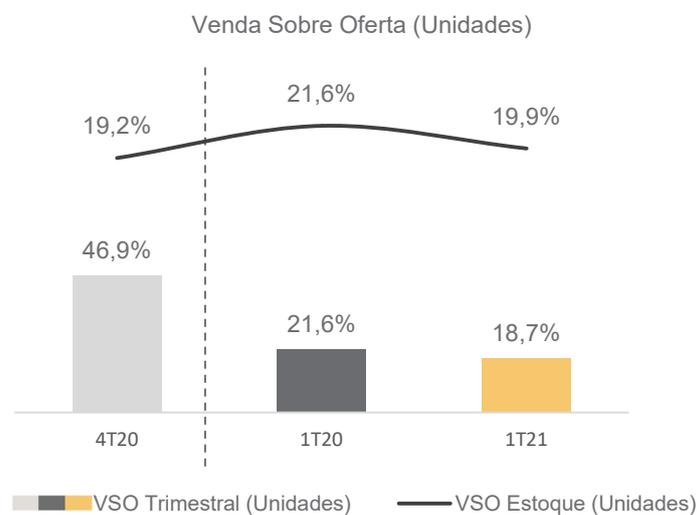


I Vendas Sobre Oferta (VSO)

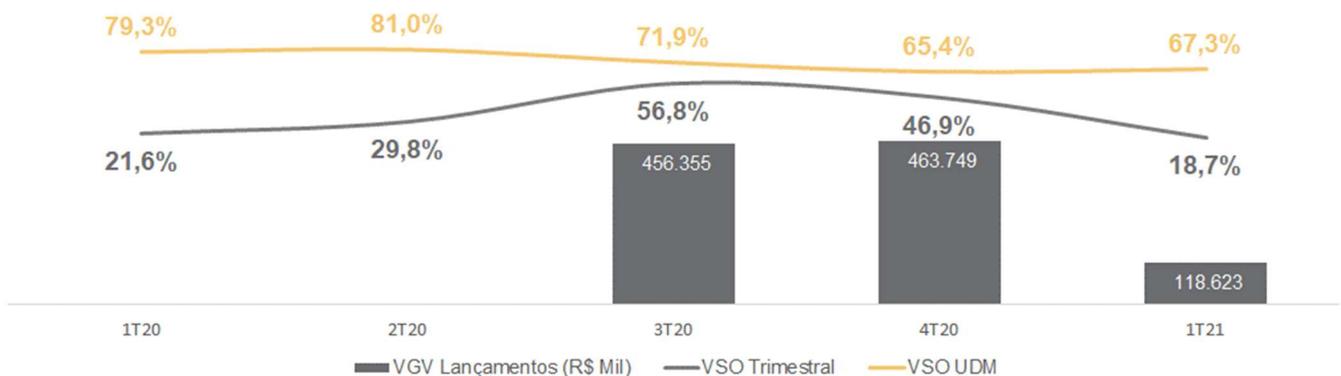
O Índice de Vendas sobre Oferta no 1T21 foi de 18,7%, comparado a 46,9% no 4T20 e 21,6% no 1T20. A queda de 28,3 p.p., em comparação ao trimestre anterior, foi causada pela impossibilidade de realizar lançamentos imposta pela pandemia e em decorrência da maior quantidade de estoque, dado que a Companhia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

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

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



No gráfico abaixo, é possível observar que a VSO nos últimos 12 meses se manteve bastante elevada, demonstrando que as vendas estão em patamares saudáveis e os produtos Mitre continuam sendo a 1ª escolha dos clientes.



Comentário do Desempenho

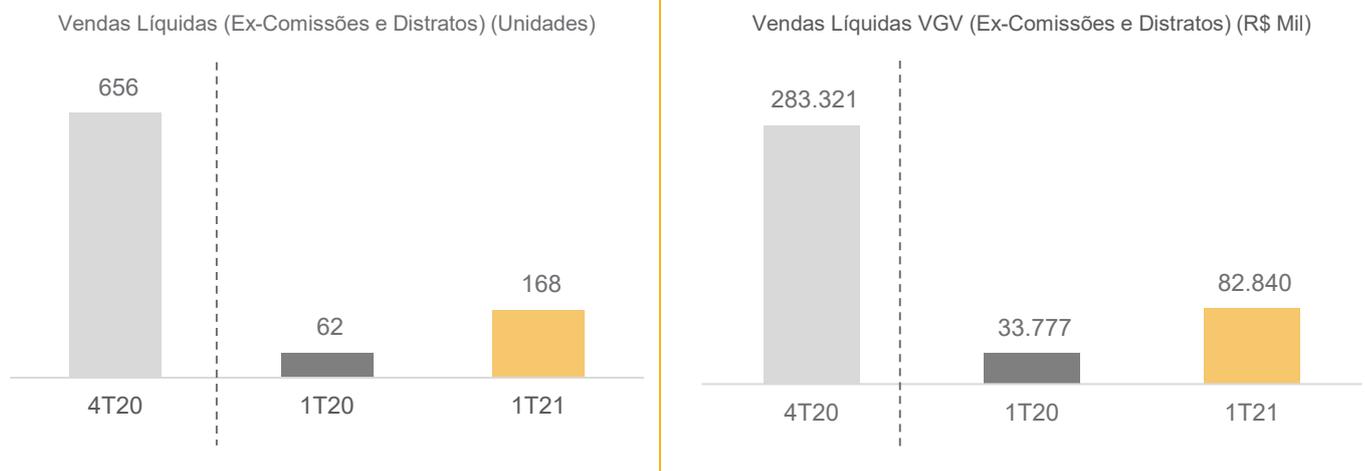


I Vendas

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

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

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



A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, se mostrando bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no 1T21, por 81,1% das vendas do período. Os 18,9% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

Comentário do Desempenho



I Entrega

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



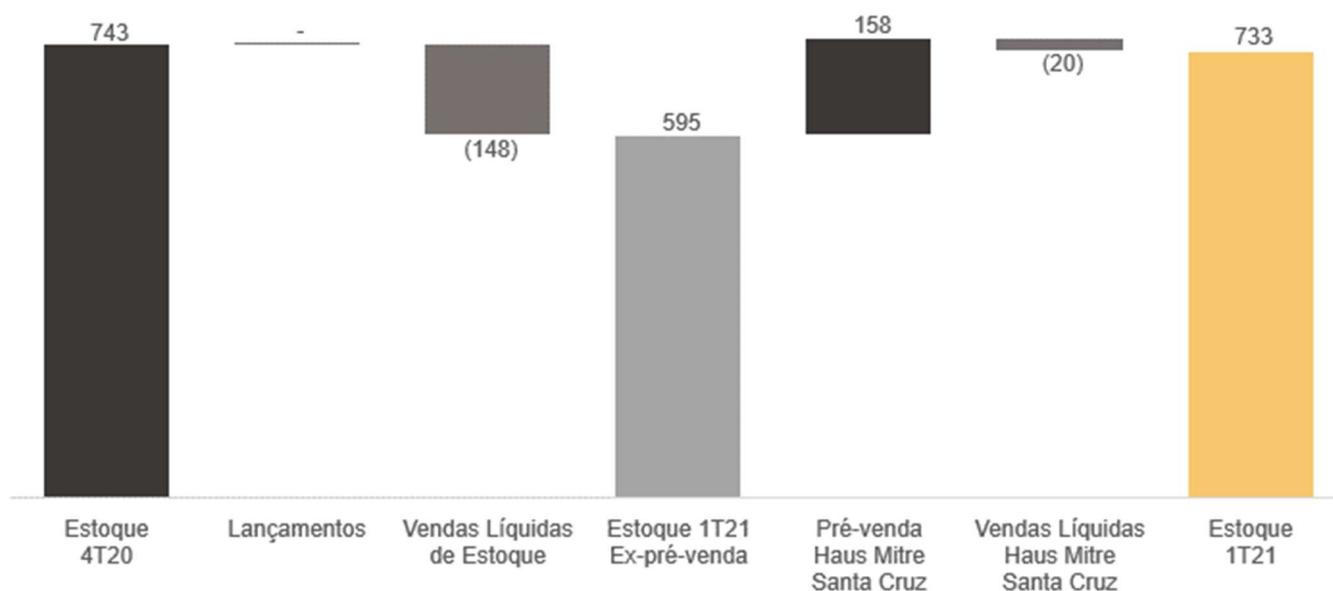
Haus Mitre
Rua Paula Ney, 428
Vila Mariana – São Paulo
Unidades: 169
Entrega Efetiva: Jan/21
Entrega Contratual: Mai/21
Aceite na 1ª vistoria: 100,0%

Comentário do Desempenho



I Estoques

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



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido
Haus Mitre Santa Cruz	Pré-venda	Haus	mar/21	158	138	12,7%
Haus Mitre Ibirapuera	Lançamento	Haus	nov/20	159	92	42,1%
Raízes VM	Lançamento	Raízes	nov/20	227	82	63,9%
Haus Mitre Residences	Lançamento	Haus	nov/20	203	77	62,1%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Lançamento	Haus	nov/20	341	51	85,0%
Raízes Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jul/20	256	82	68,0%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	57	79,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	62	73,6%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	0	100,0%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	4	98,1%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	26	82,6%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	44	84,0%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	1	99,6%
Raízes Guilhermina-Esperança	Em Obras	Raízes	mar/19	316	6	98,1%
Haus Mitre Butantã	Em Obras	Haus	set/18	256	1	99,6%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	2	98,8%
MaxMitre	Entregue	Raízes	set/17	190	4	97,9%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%
Orbit São Caetano ¹	Entregue	Raízes	nov/11	146	1	99,3%
Total²				4.103	595	85,5%

¹ Execução de garantia de alienação fiduciária

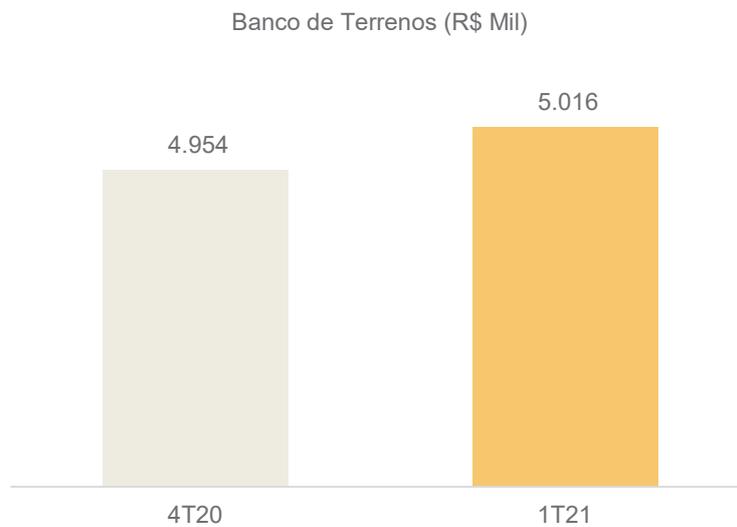
² Excluindo as unidades da pré-venda do Haus Mitre Santa Cruz

Comentário do Desempenho



I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 1T21 com um banco de terrenos de R\$5,0 bilhões de VGV potencial, em linha com o 4T20, em que o *landbank* também foi de R\$5,0 bilhões em VGV potencial. No trimestre, a Companhia adquiriu R\$180 milhões em VGV e iniciou a pré-venda do Haus Mitre Santa Cruz, cujo VGV é de R\$118,6 milhões, totalizando, assim, um acréscimo de R\$62 milhões no banco de terrenos ao final do trimestre. A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante o crescimento sustentável para os próximos três anos. Todos os terrenos estão estrategicamente localizados em áreas de alta qualidade, sendo 100% na cidade de São Paulo, em regiões com ótima infraestrutura urbana e próximas aos principais eixos de transporte da cidade.



Comentário do Desempenho



DESEMPENHO FINANCEIRO

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receita Operacional Líquida	85.070	48.012	77,2%	154.761	-45,0%
Custo dos Imóveis vendidos	(57.676)	(34.147)	68,9%	(102.119)	-43,5%
Lucro Bruto	27.394	13.865	97,6%	52.642	-48,0%
Despesas Administrativas	(17.107)	(10.501)	62,9%	(15.515)	10,3%
Despesas Comerciais	(10.997)	(4.976)	121,0%	(24.536)	-55,2%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(900)	(1.638)	-45,1%	(1.427)	-36,9%
Equivalência Patrimonial	-	24	-	-	-
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	(1.610)	(3.226)	-50,1%	11.164	-114,4%
Despesas Financeiras	(12.811)	(2.367)	441,2%	3.238	-495,6%
Receitas Financeiras	4.320	4	107.900,0%	11.164	-61,3%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	(10.101)	(5.589)	80,7%	25.566	-139,5%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(1.588)	(828)	91,8%	(3.007)	-47,2%
Lucro Líquido	(11.689)	(6.417)	82,2%	22.559	-151,8%
Total Return Equity Swap (TRS)	(11.648)	-	-	6.196	-288,0%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	(41)	(6.417)	99,4%	16.363	-100,3%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 1T21, totalizou R\$85,1 milhões, representando crescimento de 77,2% quando comparada aos R\$48,0 milhões registrados no mesmo período de 2020, esse aumento é decorrente do bom desempenho de vendas e da evolução das obras dos projetos em andamento, que, dada a metodologia do POC ("Percentage of Completion"), que determina o reconhecimento da receita de acordo com a evolução do custo incorrido dos projetos, refletiu um aumento de receita no trimestre.

Ainda assim, apesar do crescimento da receita, o bom desempenho de vendas dos projetos do segundo semestre de 2020, que já atingiram 73,7% de vendas, na média, está pouco refletido na receita, uma vez que a maioria desses projetos ainda não tiveram suas obras iniciadas e, conseqüentemente, possuem baixa evolução de custos incorridos. Quando comparada ao 4T20, a receita operacional líquida teve queda de 45,0%, devido essencialmente à ausência de lançamentos no trimestre e dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a Companhia lançou R\$ 920 milhões de VGV no segundo semestre de 2020 e algumas obras tiveram seu início no final do primeiro trimestre de 2021 e sua grande maioria terá início no segundo trimestre de 2021.

Vale destacar que, no âmbito das receitas de prestação de serviço de administração de construção, a norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção do empreendimento reconheça não só a receita do *fee* de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado negativamente pela contabilização integral de tal receita. Dessa forma, para neutralizar esse efeito e ter uma base de comparação correta em relação aos pares, a Margem Bruta de Incorporação é calculada através da divisão do lucro bruto pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contratos de construção de obra, exceto a parcela correspondente ao *fee* de administração, que somou R\$4,5 milhões no 1T21.

Comentário do Desempenho



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Receita Operacional Líquida	85.070	48.012	77,2%	154.761	-45,0%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	80.615	41.605	93,8%	143.242	-43,7%
Lucro Bruto	27.394	13.865	97,6%	52.642	-48,0%
Margem Bruta	32,2%	28,9%	3,3 p.p.	34,0%	-1,8 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	27.394	13.865	97,6%	52.642	-48,0%
Margem Bruta de Incorporação ¹	34,0%	33,3%	0,7 p.p.	36,8%	-2,8 p.p.
(+) Encargos Financeiros	869	886	-1,9%	1.182	-26,5%
Lucro Bruto Ajustado²	28.263	14.751	91,6%	53.824	-47,5%
Margem Bruta Ajustada ²	33,2%	30,7%	2,5 p.p.	34,8%	-1,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	28.263	14.751	91,6%	53.824	-47,5%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	35,1%	35,5%	-0,4 p.p.	37,6%	-2,5 p.p.

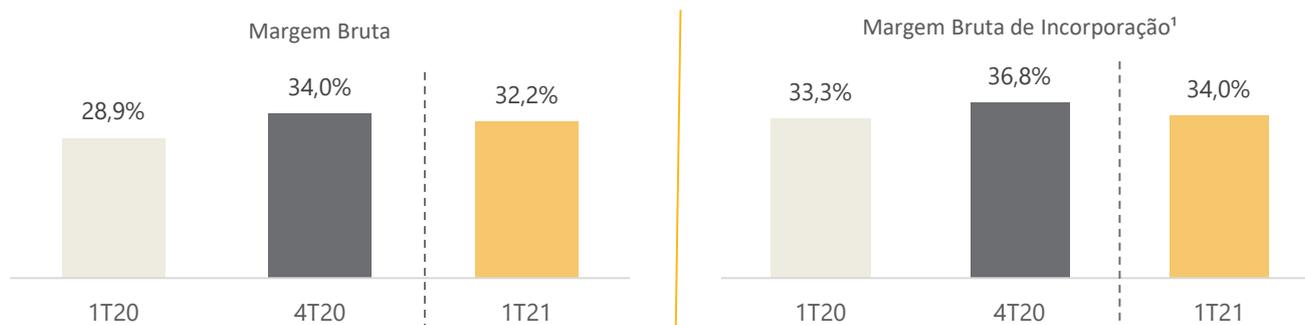
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar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

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

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

Em relação ao 4T20, o lucro bruto nominal apresentou redução dado o cronograma natural de andamento físico das obras, uma vez que a companhia lançou R\$ 920 milhões de VGV no segundo semestre de 2020 e algumas obras tiveram seu início no final do primeiro trimestre de 2021 e sua grande maioria terá início no segundo trimestre de 2021. A margem bruta e a margem bruta de incorporação apresentaram queda de 1,8 p.p. e 2,8 p.p., respectivamente. As margens permaneceram em patamares bastante elevados, mesmo com revisão de todos os orçamentos de obra para a data base atual, que já considera os recentes aumentos de custos, o que evidencia a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre.

É importante destacar que a margem bruta reportada inclui a receita e o custo da empresa MJF Construções, utilizada especificamente para construção dos dois empreendimentos que foram lançados e imediatamente vendidos para o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living – Multiestratégia. O reconhecimento contábil da receita e custo associado à MJF Construções faz com que a margem bruta consolidada apresente uma redução do que seria seu normal. Excluindo esse efeito, que deixará de acontecer quando da entrega desses empreendimentos, a margem bruta de incorporação da Mitre referente ao 1T21 foi de 34,0%, 0,7 p.p. superior ao 1T20 e 2,8 p.p. inferior ao 4T20, conforme demonstrado no gráfico a seguir:



Comentário do Desempenho



I Despesas Comerciais

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

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

I Despesas Gerais e Administrativas

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

No 1T21, as despesas gerais e administrativas somaram R\$17,1 milhões, comparadas a R\$10,5 milhões no 1T20 e R\$15,5 milhões no 4T20. As despesas gerais e administrativas da Companhia se mantiveram em linha com o último semestre de 2020, período em que a empresa pôde realizar um maior volume de lançamentos. A relação entre as Despesas Gerais e Administrativas e o VGV Lançado é distorcido negativamente por conta da ausência de lançamentos no trimestre. A Companhia reafirma sua posição de possuir uma cultura extremamente focada no controle das despesas e o compromisso em estar entre as empresas mais eficientes do setor. A Mitre possui um time de alta performance, bem dimensionado e com incentivos atraentes e adequados para viabilizar o crescimento sustentável da Companhia e entregar os resultados esperados.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T21	1T20	Var. %	4T20	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	(11.689)	(6.417)	-82,2%	22.559	-151,8%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	1.588	828	91,8%	3.007	-47,2%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	8.491	2.363	259,3%	(14.402)	N/A
(+) Depreciação e Amortização	1.076	479	124,6%	663	62,3%
EBITDA¹	(534)	(2.747)	80,6%	11.827	-104,5%
Margem EBITDA ¹	-0,6%	-5,7%	5,1 p.p.	7,6%	-8,2 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	869	886	-1,9%	1.182	-26,5%
EBITDA Ajustado²	335	(1.861)	N/A	13.009	-97,4%
Margem EBITDA Ajustada ²	0,4%	-3,9%	4,3 p.p.	8,4%	-8,0 p.p.

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

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

Comentário do Desempenho



O EBITDA da Companhia foi negativo de R\$0,5 milhão no 1T21, crescimento de 80,6% em relação aos R\$2,7 milhões negativos do 1T20, já com relação ao 4T20, que o EBITDA foi de R\$11,8 milhões, houve redução de 104,5%. A margem EBITDA foi de -0,6% no 1T21, crescimento de 5,1 p.p. em relação ao mesmo período de 2020 e redução de 8,2 p.p. em relação ao 4T20. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$0,3 milhão, com margem de 0,4% no trimestre.

I Resultado Financeiro Líquido

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

No 1T21, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$8,5 milhões versus negativo em R\$2,4 milhões no 1T20 e positivo em R\$14,4 milhões no 4T20. A diminuição do resultado financeiro líquido do trimestre é resultante da variação negativa da operação de Total Equity Return Swap (TRS), que tem por objetivo capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre e, portanto, apresentou uma perda no resultado financeiro do 1T21, versus ganho no trimestre anterior.

I Lucro Líquido

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

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

I Return on Average Equity (ROAE)

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

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

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

Comentário do Desempenho



I Resultados a Apropriar

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

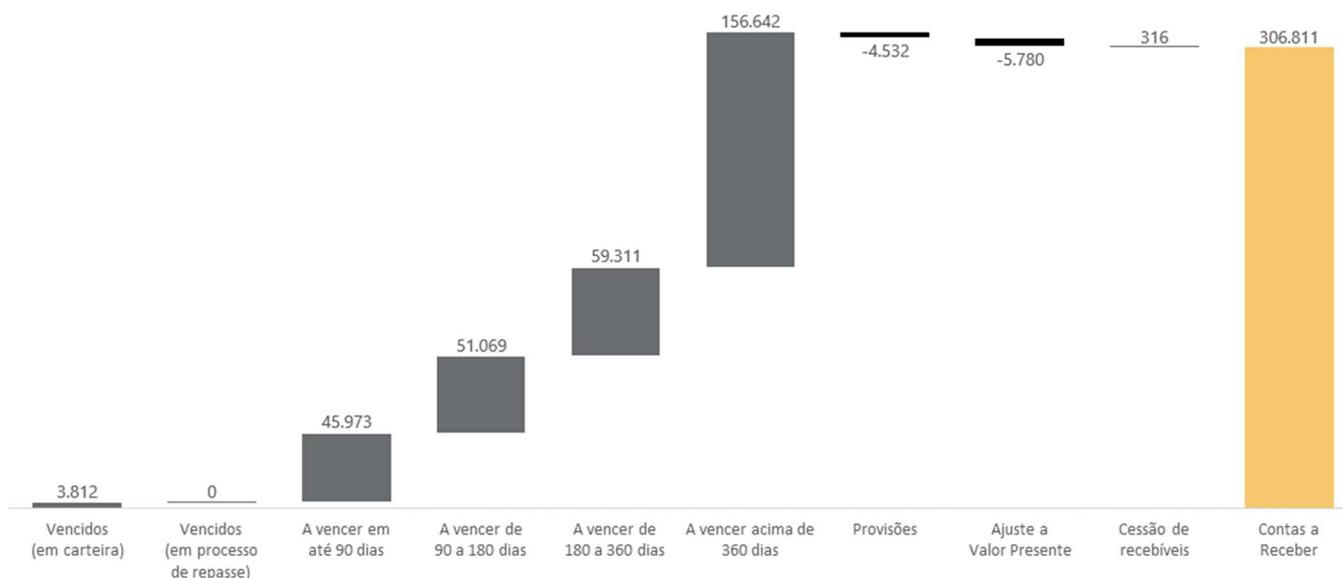
A margem REF (margem a apropriar) destacada acima, se manteve em níveis extremamente saudáveis, mesmo com a revisão de orçamento de obras realizado pela Companhia de modo a refletir os recentes aumentos de preços praticados, e, atrelada a uma Margem Bruta de Incorporação realizada de 34,0%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. Além disso, a venda média de 85,5% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

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

I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 1T21 era de R\$306,8 milhões, em linha com o saldo ao final do 4T20 que era de R\$304,1, devido essencialmente ao bom desempenho de vendas dos lançamentos dos últimos trimestres e dos estoques existentes. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



Comentário do Desempenho



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	1T21	4T20	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	35.985	26.624	35,2%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	3.821	18.804	-79,7%
Dívida Bruta	39.806	45.428	-12,4%
(-) Caixa e Equivalentes	204.711	194.304	5,4%
(-) Aplicações Financeiras	466.826	543.181	-14,1%
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	49.367	49.492	-0,3%
Dívida Líquida¹	(681.098)	(741.549)	-8,2%

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

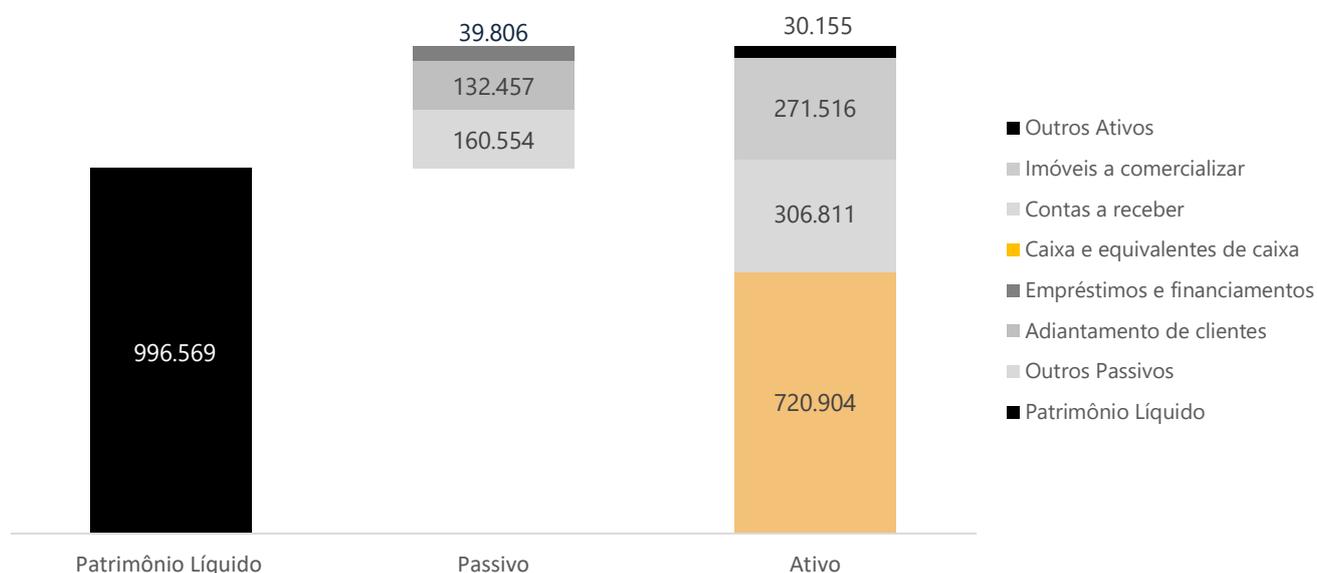
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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

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

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$39,8 milhões, correspondendo a uma redução de 12,4% quando comparada aos R\$45,4 milhões ao final do 4T20. Tal redução foi obtida, principalmente, devido à amortização do financiamento à produção do empreendimento Haus Mitre, na Vila Mariana, que foi entregue no trimestre e está em processo de repasse. Do total da dívida bruta, R\$37,5 milhões, ou 94%, referem-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 481% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$720,9 milhões, o que resulta em posição de caixa líquido de R\$681,1 milhões, representando 68,3% do seu patrimônio líquido (*book value*). Isso evidencia a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio e gerar valor aos seus acionistas.



Comentário do Desempenho



Ao final do 1T21, o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido foi de apenas 0,2%, comparado a 0,5% no 4T20, mantendo-se em linha e em níveis extremamente baixos.

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

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 31 de março 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.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março 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 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.

A Mitre Realty tem suas ações negociadas na “B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão”, com o código de MTRE3.

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 (“OFÍCIO CIRCULAR/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

31 de março 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 foram elaboradas de acordo 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

31 de março 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 10 de maio de 2021.

No trimestre findo em 31 de março 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

31 de março 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 financeirasa) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa	5	5	30	21
Conta corrente bancária	205	312	10.124	4.838
Aplicações financeiras (i)	116.732	99.514	194.557	189.445
	116.942	99.831	204.711	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. O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras	49.367	49.492	49.367	49.492
Circulante	28.768	28.893	28.768	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

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

Em 31 de março de 2021, o caixa restrito está representado da seguinte forma: R\$675 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

Os montantes em 31 de março 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.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (i)	466.826	543.181	466.826	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

31 de março de 2021

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Empreendimentos concluídos	23.136	17.804
Empreendimentos em construção	291.479	294.088
Outras contas a receber	2.191	2.870
Ajuste a valor presente	(5.780)	(6.329)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(446)	(463)
Provisão para distratos	(4.085)	(4.169)
	306.495	303.801
Cessão de recebíveis	316	300
Total (a)	306.811	304.101
Circulante	170.389	150.642
Não circulante	136.422	153.459

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de três meses findo em 31 de março de 2021, 99,94% 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 31 de março de 2021 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, com base na NTN-B, considerando a taxa de desconto de 2,07% 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

31 de março de 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de março 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:

	31/03/2021			31/12/2020		
	Em processo de repasse			Em processo de repasse		
	Em carteira	bancário (a)	Total	Em carteira	bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	123	-	123	65	-	65
Vencidos de 181 a 360 dias	303	-	303	90	-	90
Vencidos de 121 a 180 dias	388	-	388	365	-	365
Vencidos de 91 a 120 dias	323	-	323	82	-	82
Vencidos de 61 a 90 dias	271	-	271	232	-	232
Vencidos de 31 a 60 dias	194	-	194	954	-	954
Vencidos de 0 a 30 dias	2.210	-	2.210	4.876	-	4.876
	3.812	-	3.812	6.664	-	6.664
A vencer de 0 a 30 dias	8.061	19.617	27.678	11.866	12.684	24.550
A vencer de 31 a 60 dias	7.172	-	7.172	9.893	-	9.893
A vencer de 61 a 90 dias	11.123	-	11.123	8.473	-	8.473
A vencer de 91 a 120 dias	8.058	-	8.058	7.430	-	7.430
A vencer de 121 a 181 dias	43.011	-	43.011	34.353	-	34.353
A vencer de 181 a 360 dias	59.311	-	59.311	83.239	-	83.239
A vencer acima 360 dias	156.642	-	156.642	140.160	-	140.160
	293.378	19.617	312.995	295.414	12.684	308.098
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(446)	-	(446)	(463)	-	(463)
Ajuste a valor presente	(5.780)	-	(5.780)	(6.329)	-	(6.329)
Provisão para distratos	(4.086)	-	(4.086)	(4.169)	-	(4.169)
Cessão de recebíveis	316	-	316	300	-	300
	287.194	19.617	306.811	291.417	12.684	304.101

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

Repassse 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. É feita a análise de todos os contratos em repasse vencidos a mais de 90 dias e são provisionados

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

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.

Descrição	31/03/2021	31/12/2020
Cessão de recebíveis	316	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 identificados 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

31 de março de 2021

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoMovimentação 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	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(463)	(145)
Adições	-	(318)
Reversão	17	-
Saldo final	(446)	(463)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(4.169)	(7.109)
Reversão/(adições)	84	2.940
Saldo final	(4.085)	(4.169)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Terrenos (i)	132.892	76.904
Adiantamento para aquisição de terreno	39.723	29.429
Imóveis em construção (ii)	89.716	82.127
Encargos financeiros capitalizados (iii)	231	211
Imóveis concluídos	2.159	2.232
Provisão para distratos	2.653	2.949
Adiantamentos	4.142	3.641
Outros	-	635
	271.516	198.128
Circulante	196.071	152.529
Não circulante	75.445	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 abril de 2022 foram classificados no ativo não circulante.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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 registra 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 três meses findo em 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	211	721
Reclassificação juros capitalizados na holding	-	125
Atualização terrenos a pagar	-	247
Outros custos	119	328
Encargos financeiros capitalizados	670	4.294
Ajuste a valor presente - permuta financeira	100	(1.325)
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(869)	(4.179)
Total	231	211

6. Partes relacionadas

A Companhia e suas controladas celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Os montantes abaixo demonstrados possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimento imobiliário.

Ativo

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	157	157
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	-	93
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações. Ltda.	422	422
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	2.539	2.512
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	1.193	1.193
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	1.178	1.178
Mitre Vila Matilde	-	4.364

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	-	1.447
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	20	-
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	11.526	10.746
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	12.432	5.318
Mitre Vendas	467	266
Mitre Raízes Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	10.004	6.470
Mitre Engenharia Ltda.	1.992	706
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	10.669	6.165
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	9.574	7.486
Mitre D Empreendimentos Ltda.	2.538	1.548
Mitre E Empreendimentos Ltda.	2.041	1.913
Mitre G Empreendimentos Ltda.	2.461	9.431
Mitre H Empreendimentos Ltda.	477	455
Mitre Ipiranga Empreendimentos Ltda.	-	2.685
Mitre Perdizes Empreendimentos Ltda.	4	-
Mitre L Empreendimentos Ltda.	22.913	22.913
Mitre M Empreendimentos Ltda.	225	70
Mitre N Empreendimentos Ltda.	3.508	3.365
Mitre O Empreendimentos Ltda.	185	141
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	21.586	18.586
Mitre R Empreendimentos Ltda.	2	2
Mitre S Empreendimentos Ltda.	1.950	7.949
Mitre U Empreendimentos Ltda.	9.671	11.171
Mitre V Empreendimentos Ltda.	11.620	17.620
Mitre W Empreendimentos Ltda.	1.170	38
Mitre X Empreendimentos Ltda.	289	67
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	1.375	331
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	2.459	2.016
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	21.723	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.	3.046	5
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	438	336
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	1.039	715
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	14.283	843
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	20	18
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	12.913	548
MTR-09 Administração de Bens Ltda.	446	261

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	283	228
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	58	2
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	117	38
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	52	30
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	2	2
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	7	3
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	5	3
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	5	3
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	41	39
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	637	4
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	62	61
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	27	26
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	386	38
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	14.171	5.117
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	22	5
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	70	7
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	50	31
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	1	1
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	62	1
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	3	1
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	949	170
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	3	1
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	14	1
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.298	14.226
	240.593	196.935

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoPassivo

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

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário	205	205
Residencial Ibiapava	667	819
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	-	4.840
	872	5.864
Circulante	872	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 três meses findo em 31 de março de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$1.929 (R\$553, sem efeito caixa, no período de três meses findo em 31 de março de 2020).

Plano de opções de ações

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2021, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$908 (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

31 de março de 2021

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

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Participação em controladas				
Controladas	163.313	152.658	-	-
	163.313	152.658	-	-
Encargos financeiros	32	28	-	-
Mais-valia (d.5)	7.019	7.019	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	7.310	7.306	259	259
Total	170.623	159.964	259	259

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	7.546	27.102	1.026	20.589	6.520	6.513	7	(933)	6.519	6.511	7	(933)
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimento e participações Ltda.	99,98%	99,98%	5.419	6.592	259	1.447	5.160	5.145	14	(805)	5.158	5.144	14	(805)
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda	99,98%	99,98%	4.302	6.993	381	3.119	3.921	3.874	47	106	3.920	3.873	47	106
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	99,98%	15.597	36.095	9.840	27.916	5.757	8.179	3.412	2.135	5.756	8.177	3.411	2.135
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	99,98%	40.875	38.097	20.845	20.319	20.030	17.778	2.252	2.226	20.030	17.778	2.252	2.226
Sapetuba Empr. e Participações Ltda.	75,00%	75,00%	24.784	19.618	20.187	16.044	4.597	3.574	1.023	20	3.448	2.680	768	20
Mitre Raízes Vila Prudente.	100,00%	100,00%	29.643	26.879	23.695	21.458	5.948	5.422	526	(209)	5.948	5.422	526	(209)
Mitre Tapari Empr. e Participações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	50.309	43.400	31.345	26.846	18.964	16.553	2.411	1.078	18.964	16.553	2.411	1.078
Mitre G Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	28.912	35.786	17.700	24.413	11.212	11.373	(161)	538	11.210	11.371	(161)	538
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	47.148	44.077	30.663	30.789	16.485	13.288	3.197	1.730	16.482	13.286	3.196	1.730
Residencial Anhaia Mello Empr e Participações	99,98%	99,98%	13.918	13.736	1.199	1.255	12.719	12.481	237	1.225	12.717	12.479	237	1.225
Amaro Bezerra Empr. e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	15.760	16.827	82	160	15.678	16.667	62	355	15.678	16.667	62	355
Mitre L Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	28.025	28.677	27.553	28.250	472	427	45	(2)	472	427	45	(2)
MTR 01 - Administração de Bens Ltda	99,98%	99,98%	13.356	12.871	14.097	13.407	(742)	(535)	(207)	(738)	(740)	(534)	(206)	(737)
Mitre Engenharia Ltda	100,00%	100,00%	4.225	4.815	6.612	6.331	(2.387)	(1.516)	(871)	(452)	(2.387)	(1.516)	(871)	(452)
Mitre Perdizes Empr. e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	35.147	33.218	26.131	25.087	9.016	8.130	885	(120)	9.016	8.130	885	(120)
Mitre S Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	25.337	29.252	19.098	24.130	6.239	5.122	1.118	(4)	6.238	5.121	1.118	(4)
Mitre T Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	7.158	6.208	5.344	5.183	1.814	1.026	789	(2)	1.814	1.025	788	(2)
Mitre U Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	16.313	18.119	16.197	18.272	116	(152)	268	(2)	116	(152)	268	(2)
Mitre V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	17.987	23.316	16.903	22.321	1.084	996	88	(2)	1.084	996	88	(2)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020
	OPI-11 São Paulo Empr.Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%	18.221	17.564	19.900	17.564	(1.679)	-	(1.679)	-	(1.679)	-	(1.679)
Mitre Vendas Corretagem de imóveis	100,00%	97,00%	4.497	5.214	2.040	2.390	2.457	2.825	(367)	179	2.373	2.739	(367)	173
Residencial Ibiapava	100,00%	100,00%	29.525	2.398	29.569	60	(45)	2.338	-	(8)	(45)	2.338	-	(8)
Mitre Michigan Empr. e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	2.234	29.374	35	29.419	2.199	(45)	9	81	2.199	(45)	9	81
José dos Reis Empr e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	18.694	6.197	18.740	6.243	(46)	(46)	-	(4)	(46)	(46)	(0)	(4)
Borges Lagoa I Empr e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	15.384	6.552	15.542	6.646	(158)	(94)	(64)	(2)	(158)	(94)	(64)	(2)
Mitre E Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	2.002	1.886	2.047	1.914	(44)	(28)	(17)	(2)	(44)	(28)	(17)	(2)
Mitre Ipiranga Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	100,00%	37.521	37.842	28.823	31.565	8.698	6.276	2.422	(2)	8.698	6.276	2.422	(2)
Mitre N Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	3.453	3.297	3.637	3.379	(184)	(82)	(102)	(2)	(184)	(82)	(102)	(2)
Mitre Q Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	23.266	18.622	24.682	18.640	(1.416)	(18)	(1.398)	(2)	(1.416)	(18)	(1.398)	(2)
Mitre Z Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	2.457	2.009	2.465	2.017	(8)	(8)	-	(2)	(8)	(8)	(0)	(2)
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	100,00%	100,00%	15.265	5.118	15.266	5.119	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)	(0)	-
Outros investimentos	-	-	59.512	15.597	57.228	13.158	2.285	2.435	(151)	(1.051)	2.368	2.438	(150)	(1.133)
			663.792	623.348	509.131	475.450	154.661	147.897	13.795	5.329	153.500	146.907	13.539	5.242
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	9.813	5.751	-	-
Resultados de equivalência de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(509)	(835)
Empresa controlada em conjunto	-	30,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
Total em investimentos			663.792	623.348	509.131	475.450	154.661	147.897	13.795	5.329	163.313	152.658	13.030	4.431

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	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	-	35.600	-	8.912
Dividendos recebidos	(7.031)	(35.961)	-	(498)
Encargos financeiros capitalizados	21	318	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(17)	(416)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	4.062	1.248	-	-
Equivalência patrimonial	13.030	80.150	-	34
Resultado de SCPs	509	5.291	-	-
Aquisição de investimento	-	6.959	-	-
Mais-valia	-	7.019	-	-
Efeito de consolidação na aquisição de controladas em conjunto	-	-	-	(690)
Outros resultados com investimentos	85	508	-	468
Saldo no final do período	170.623	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
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

31 de março 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 março de 2021, 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. O montante alocado como "mais-valia" será 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

31 de março 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante				
Capital de giro (a)	2.260	4.469	2.260	4.469
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	33.409	21.855
	2.260	4.469	35.669	26.324
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	316	300
	2.260	4.469	35.985	26.624
Não circulante				
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	3.821	18.804
Total	2.260	4.469	39.806	45.428

Cronograma de vencimentos

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

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Capital de giro	2.260	-	-	2.260	-	-
Financiamento à produção SFH	-	-	-	33.409	6	3.815
Total	2.260	-	-	35.669	6	3.815

(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

31 de março 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 31 de março de 2021 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

31 de março de 2021

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

8. Empréstimos e financiamentos--ContinuaçãoGarantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	136.777	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 31 de março de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	4.469	19.925	45.428	121.967
Movimentação Financeira				
(+) Liberação	-	-	10.543	48.457
(+) Amortização do custo de captação	-	109	-	816
(-) Amortização principal	(1.924)	(13.521)	(15.927)	(122.842)
(-) Reclassificação IFRS16	-	(2.106)	-	(2.611)
(+) Juros incorridos	82	1.029	883	6.415
(-) Juros pagos	(367)	(967)	(1.137)	(6.459)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	16	(315)
	2.260	4.469	39.806	45.428

A Companhia possuía o montante de R\$307.991 de financiamento consolidado e contratado em 31 de março de 2021 (R\$326.676 em 2020), sendo que desses valores, foi liberado o montante consolidado de R\$37.055 até 31 de março 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

31 de março 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	
	31/03/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social	5.122	5.315
PIS, COFINS e ISS	5.522	5.714
Provisão para distrato	(159)	(196)
Total	10.485	10.833
Circulante	6.513	5.969
Não circulante	3.972	4.864

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no período

Resultado	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.745)	(1.555)
Imposto de renda e contribuição social diferido	175	716
Provisão para distratos	(18)	11
Total	(1.588)	(828)

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Receita de vendas	339	738
Receita serviços	1.040	797
Receita financeira	456	353
Total receita	1.835	1.888
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	811	687
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	824	705
CSLL - 9,00%	(74)	(63)
IRPJ - 15,00%	(122)	(103)
Adicional IRPJ - 10,00%	(31)	(22)
Receita de vendas RET	79.060	71.209
IRPJ e CSLL RET	(1.518)	(1.367)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(1.745)	(1.555)
Alíquota efetiva	2%	2%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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 31/03/2021	Particip. do sócio participante 31/12/2020	Controladora		Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
SCP Drausio	7,96%	7,96%	2.097	1.940	2.097	1.940
SCP Anhaia II	7,98%	7,98%	966	1.005	966	1.005
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.171	2.177	2.171	2.177
SCP Roque Petroni	1,36%	1,36%	4.210	3.734	4.210	3.734
SCP Tapari	1,99%	1,99%	775	758	775	758
SCP Mitre Galeno	25,00%	25,00%	-	533	-	533
SCP Mitre I	10,00%	10,00%	398	433	398	433
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	2.919	2.905
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	559	558	559	558
SCP - Borges I	8,78%	8,78%	2.808	2.813	2.808	2.813
Total			13.984	13.951	16.903	16.856
Circulante			3.283	4.226	3.536	4.469
Não circulante			10.701	9.725	13.367	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 31 de março de 2021 o saldo de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2022 (*)	4.211	6.877
2023	6.490	6.490
Total	10.701	13.367

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	53.415	45.172
Antecipações de parcelas - serviços prestados	301	1.395
Permuta física de terrenos	78.741	67.738
Total	132.457	114.305
Circulante	99.032	80.676
Não circulante	33.425	33.629

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

	Saldo
2022(*)	23.419
2023	7.079
2024	2.814
2025	113
	33.425

(*) Período de 1 de abril 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	
	31/03/2021	31/12/2020
Consórcio Vila Prudente	344	96
Consórcio Vila Mariana	-	3.796
Consórcio Freguesia do Ó	6.960	6.935
Consórcio Perdizes	18.773	19.025
Consórcio Ipiranga	20.144	20.146
Total	46.221	49.998
Circulante	34.059	36.285
Não circulante	12.162	13.713

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	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%	87,39%	87,10%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	63,35%	62,80%
Consórcio Ipiranga	28 de setembro Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	72,25%	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 terrenista, 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. Provisõesa) Provisões para garantia de obra

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	5.649	4.049
(+) Adições	420	2.241
(-) Pagamentos	(155)	(439)
(-) Reversões (*)	(2.535)	(176)
Provisão para distrato	(16)	(26)
Saldo final	3.363	5.649
Circulante	1.248	1.270
Não circulante	2.115	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 31 de março de 2021 a companhia revisou tais expectativa e acordo o histórico dos desembolsos.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

13. Provisões--Continuaçãob) 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	43	74	11	85
(-) Pagamentos	-	-	(42)	(42)
(-) Reversão	(15)	(15)	(61)	(76)
Saldo em 31/03/2021	8.028	8.059	235	8.294

- 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:

	Consolidado
	Cível
Saldo em 31/12/2020	1.089
Saldo em 31/03/2021	1.031

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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:

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.037.207	992.045
Permutas	143.257	143.257
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.180.464	1.135.302
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	637.962	613.801
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	542.502	521.501
(ii) Receita indenização por distratos	310	798
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita (*)	4.958	3.497
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	4.913	3.405
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(3.902)	(2.884)
Receita indenização por distratos	331	209
Total Provisão para Distratos	680	312
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	751.126	701.088
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(408.213)	(380.841)
Encargos financeiros apropriados	(731)	(1.794)
(c) Distratos - custos de construção	2.625	2.058
Distratos - encargos financeiros	28	10
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	345.538	322.305
Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)	54,00%	54,03%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	236.290	222.114
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(89.717)	(86.269)
Encargos financeiros apropriados	(56)	(30)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	146.573	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

31 de março 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 31 de março de 2021, o capital social da Companhia era de R\$1.014.824.026 (R\$1.014.824.026 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	3.411.090	3,22%	3.409.090	3,22%
Fabício Mitre	23.220.772	21,95%	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	54.034.754	51,09%	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

31 de março 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, cofrome Nota Explicativa nº25.

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 31 de março 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

31 de março 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 reservas de lucro, conforme Nota Explicativa nº 25.

iii) Reserva de capital

No trimestre, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$908 (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	31/03/2021	31/03/2020
Receita de imóveis vendidos	79.354	41.175
Reversão (Provisão) para distrato	55	(318)
Ajuste a valor presente	548	(131)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(1.537)	(874)
Receita de indenização por distrato	310	254
	78.730	40.106
Receita de intermediação imobiliária	592	797
Receita de serviços prestados	1.568	894
Receita de construção - CPC 47 (*)	4.455	6.408
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(275)	(193)
	6.340	7.906
Receita operacional líquida	85.070	48.012

(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

31 de março 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 31 de março de 2021 e 2020 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(57.676)	(34.147)
Despesas gerais e administrativas	(15.314)	(9.061)	(17.107)	(10.501)
Despesas comerciais	(266)	(204)	(10.997)	(4.976)
	(15.580)	(9.265)	(85.780)	(49.624)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(47.553)	(24.069)
Custo com permutas	-	-	(5.093)	(1.843)
Custo com (constituição)/reversão de provisão para garantia de obra (*)	-	-	2.115	(260)
Custo com encargos financeiros	-	-	(869)	(886)
Provisão para distratos	-	-	(307)	88
Custo dos serviços vendidos	-	-	(5.969)	(7.177)
	-	-	(57.676)	(34.147)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(9.192)	(6.490)	(9.777)	(7.026)
Serviços de terceiros	(2.110)	(1.893)	(2.493)	(2.409)
Participações - PLR	-	500	-	500
Remuneração de Administradores	(1.929)	(553)	(1.929)	(553)
Depreciação e amortização	(668)	(375)	(1.076)	(479)
Administrativas	(507)	(250)	(924)	(534)
Remuneração baseada em ações	(908)	-	(908)	-
	(15.314)	(9.061)	(17.107)	(10.501)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(266)	(204)	(5.290)	(2.771)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(5.707)	(2.205)
	(266)	(204)	(10.997)	(4.976)

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

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas tributárias	-	(138)	-	(156)
Ganho/(perda) com investimento	85	-	85	(11)
Resultado de SCP's	-	-	(509)	(835)
Provisão para demandas judiciais	(28)	(225)	33	(358)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	17	-
Outras (despesas) e receitas	(403)	(277)	(526)	(278)
Total	(346)	(640)	(900)	(1.638)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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 31 de março de 2021 e 2020 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	2.832	-	3.169	-
Ganho realizado na operação de Swap (*)	665	-	665	-
Outras receitas financeiras	2	-	486	4
	3.499	-	4.320	4
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	(82)	(441)	(217)	(1.437)
Juros sobre arrendamento mercantil	(21)	(32)	(44)	(46)
Perda estimada na operação de Swap (*)	(12.312)	(434)	(12.312)	(290)
Despesas bancárias	(15)	(22)	(83)	(69)
Outras despesas financeiras	(117)	(20)	(155)	(525)
	(12.547)	(949)	(12.811)	(2.367)
Total	(9.048)	(949)	(8.491)	(2.363)

(*) 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

31 de março 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

31 de março 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

31 de março de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãod) 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 divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 16 de abril de 2021 e as projeções para INCC do Banco Itaú de abril 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. 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	2,38%	3,56%	4,75%	5,94%	7,13%
INCC	6,12%	9,17%	12,23%	15,29%	18,35%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IGP-M	6,38%	9,56%	12,75%	15,94%	19,13%
Cotação ação - B3	6,35	9,53	12,70	15,88	19,05

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 31/03/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	707.517	16.804	25.205	33.607	42.009	50.411
INCC	281.755	17.229	25.844	34.459	43.073	51.688
TR	(37.546)	-	-	-	-	-
IGP-M	22.864	1.459	2.185	2.915	3.644	4.374
Cotação ação - B3	(5.729)	(22.767)	(14.248)	(5.729)	2.791	11.310
Sem indexador	12.345	-	-	-	-	-
Total	981.206	12.725	38.986	65.252	91.517	117.783

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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	31/03/2021	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	204.711	194.558	-	-	-	-	10.153
Caixa restrito	3.b	49.367	49.367	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	3.c	466.826	466.826	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	306.811	-	281.755	-	22.864	-	2.192
Total ativos com riscos financeiros		1.027.715	710.751	281.755	-	22.864	-	12.345
Empréstimos	8	(39.806)	(2.260)	-	(37.546)	-	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(6.703)	(974)	-	-	-	(5.729)	-
Total passivos com riscos financeiros		(46.509)	(3.234)	-	(37.546)	-	(5.729)	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		981.206	707.517	281.755	(37.546)	22.864	(5.729)	12.345

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de março 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

31 de março de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãoe) Análise de sensibilidade--Continuação*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação*

	Nível da hierarquia	31/03/2021	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 capital return equity Swap	2 (a)	714.201	791.801

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercado.

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 custo.

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 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	39.490	45.128
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	316	300
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(204.711)	(194.304)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3.c)	(466.826)	(543.181)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(49.367)	(49.492)
Caixa líquido	(681.098)	(741.549)
Total do patrimônio líquido	995.408	1.006.444
Endividamento - %	-68,42%	-73,68%

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãog) Classificação dos instrumentos financeiros*Controladora*

	31/03/2021			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)	-	116.942	116.942	-	99.831	99.831
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	49.367	49.367	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	-	466.826	466.826	-	543.181	543.181
Outros ativos	858	-	858	5.874	-	5.874
Fornecedores	877	-	877	1.204	-	1.204
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	2.260	-	2.260	4.469	-	4.469
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	872	-	872	5.864	-	5.864
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	13.984	-	13.984	13.951	-	13.951
Outros passivos	12.333	-	12.333	7.231	-	7.231

Consolidado

	31/03/2021			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)	-	204.711	204.711	-	194.304	194.304
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	49.367	49.367	-	49.492	49.492
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	466.826	466.826	-	543.181	543.181
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	306.811	-	306.811	304.101	-	304.101
Outros ativos	4.780	-	4.780	9.311	-	9.311
Fornecedores	15.161	-	15.161	12.636	-	12.636
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	39.806	-	39.806	45.428	-	45.428
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	46.221	-	46.221	49.998	-	49.998
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	16.903	-	16.903	16.856	-	16.856
Outros passivos	37.245	-	37.245	27.804	-	27.804

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

31 de março de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãoh) 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 31 de março de 2021, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

Em 31 de março de 2021	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	15.161	-	-	15.161
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	35.985	3.821	-	39.806
Outros débitos com terceiros (Nota 10)	3.536	13.367	-	16.903
	54.682	17.188	-	71.870

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. CompromissosCompromissos 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 31 de março de 2021, referidos compromissos totalizaram R\$805.672 (R\$680.000 em 31 de dezembro de 2020), sendo R\$480.290 em dinheiro e R\$325.382 em permuta.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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 em 31 de março de 2021 são de R\$171.231 para o período de 1º. de abril até 31 de dezembro de 2021, R\$268.276 para 2022, R\$93.995 para 2023 (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 31 de março de 2021 a Mitre possuía R\$6.591 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. Prejuízo por ação

O Prejuízo por ações é calculado mediante a divisão do Prejuízo 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 prejuízo diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do prejuízo 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 31 de março 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

31 de março de 2021

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

22. Prejuízo por ação--ContinuaçãoCálculo prejuízo básico e diluído por ação

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
<u>Prejuízo básico e diluído por ação</u>		
Prejuízo do período	(11.944)	(6.423)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico por ação	105.774.820	92.514.226
Prejuízo básico e diluído por ação (*)	(0,11292)	(0,06940)

(*) Valores expressos em Reais.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março 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)	341.371
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	67.000
Total	408.371

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

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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 6.040.862 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:

	<u>1º Outorga</u>	<u>2º Outorga</u>
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
Média ponderada do preço das ações (R\$) (a)	14,63	12,51

(a) Média ponderada dos valores de negociação das ações MTRE3 na Bolsa de Valores, entre a data de outorga e 31 de março de 2021.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março 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>31/03/2021</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	<u>6.650.750</u>	<u>6.400.862</u>

(*) 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 31 de março de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$908 (R\$2.381 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

25. Eventos subsequentes

(a) Em 30 de abril de 2021 a Assembleia Geral Ordinária aprovou:

(i) A proposta da administração da destinação do lucro líquido do exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 48.310, da seguinte forma: (ii.a) Reserva Legal: o montante de R\$ 2.416, equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado para a reserva legal, nos termos do Artigo 193 da Lei das S.A. e do Artigo 31, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia; (ii.b) Dividendos: o saldo remanescente, no montante total de R\$ 45.894, equivalente a R\$ 0,43388870811 por ação ordinária, seja integralmente distribuído a título de dividendos, em conformidade com o disposto no artigo 31, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia, nos termos da legislação aplicável e conforme constante nas Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Os dividendos indicados acima, declarados e aprovados na presente data, serão pagos em uma única parcela em 29 de junho de 2021.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

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

25. Eventos subsequentes--Continuação

(ii) A utilização do saldo integral da “Reserva Estatutária de Lucros” da Companhia no valor de R\$ 1.395, equivalente a R\$ 0,01318839399 por ação ordinária, para que o referido valor seja integralmente distribuído aos acionistas da Companhia, a título de dividendos, em conformidade com o disposto no artigo 31, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia. Referidos dividendos, declarados e aprovados na presente data, serão pagos em uma única parcela em 29 de junho de 2021.

(iii) O montante global de até R\$ 16.523 para a remuneração dos administradores da Companhia, incluindo, sem limitação, em tal valor global os montantes a serem reconhecidos no resultado da Companhia em decorrência do plano de remuneração baseado em ações de emissão da Companhia, conforme a proposta da administração divulgada pela Companhia em atendimento à ICVM 481.

(b) Em 30 de abril de 2021 a Assembleia Geral Extraordinária aprovou:

(i) A alteração do artigo 21, alínea (p); artigo 31, Parágrafo 5º do Estatuto Social da Companhia, com o objetivo de conferir maior dinamismo ao processo de distribuição de dividendos pela Companhia, permitindo a antecipação de dividendos mediante deliberação do Conselho de Administração, conforme autorizado pela Lei das S.A.;

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 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 três meses findo em 31 de março 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, 10 de maio de 2021.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata

Contador CRC-1SP209240/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTATUTÁRIO**

Os membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 2.1, alínea (b), do seu Regimento Interno, procederam ao exame e análise das Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes, e, considerando as informações prestadas e documentos disponibilizados pela administração da Companhia e pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., opinam, por unanimidade e sem ressalvas, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia.

São Paulo/SP, 10 de maio de 2021.

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 31 de Março de 2021, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 10 de maio 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 31 de Março de 2021.

São Paulo, 10 de maio de 2021

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente