

Destaques

-  Lançamentos de R\$920,1 milhões em 8 empreendimentos, com 66% das unidades já vendidas
-  Vendas Líquidas de R\$607,8 milhões no ano, 31,6% maior do que em 2019, e VSO de 65,4% em 2020
-  Margem Bruta de Incorporação de 37,0% em 2020, ganho de 4,5 p.p. com relação ao ano anterior e Lucro Bruto de R\$139,8 milhões, comparado a R\$99,2 milhões em 2019
-  Lucro Líquido de R\$49,1 milhões no ano, 53,4% superior ao ano anterior
-  Landbank de R\$5,0 bilhões em VGV potencial, com R\$1,7 bilhão adquirido em 2020
-  Margem a Apropriar (Margem REF) de 38,2%, com resultado bruto a apropriar de R\$199,2 milhões

Relações com Investidores

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de Relações
com Investidores

Giancarlo D'Elia Denapoli

Caio Perri Lima

Stefano Sé Stampacchio

E-mail: ri@mitrerealty.com.br

Tel.: +55 (11) 4810-0582

Website: <https://ri.mitrerealty.com.br>

São Paulo, 15 de março de 2021 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) ("Mitre" ou "Companhia"), construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2020 (4T20) e do ano de 2020. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado o contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis estipuladas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade).

Principais Indicadores

Indicadores Operacionais	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	930	631	47,4%	1.857	1.665	11,5%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	463.749	317.716	46,0%	920.104	705.521	30,4%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (Unidades)	46,9%	61,4%	-14,5 p.p.	65,4%	78,7%	-13,3 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO UDM) (Unidades)	65,4%	78,7%	-13,3 p.p.	65,4%	78,7%	-13,3 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	656	456	44,0%	1.401	1.057	32,6%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	283.321	211.445	34,0%	607.803	461.934	31,6%
Entregas (Unidades)	-	381	-	190	581	-67,3%
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	743	287	159,2%	743	287	159,2%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	408.294	155.267	163,0%	408.294	155.267	163,0%

Destaques Financeiros	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	154.761	122.095	26,8%	411.253	311.852	31,9%
Receita Líquida de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	143.242	118.140	21,2%	377.511	304.834	23,8%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	52.642	33.491	57,2%	139.752	99.229	40,8%
Margem Bruta (%)	34,0%	27,4%	6,6 p.p.	34,0%	31,8%	2,2 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação ¹ (R\$ Mil)	52.642	33.491	57,2%	139.752	99.229	40,8%
Margem Bruta de Incorporação ¹ (%)	36,8%	28,3%	8,4 p.p.	37,0%	32,6%	4,5 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (R\$ Mil)	53.824	35.742	50,6%	143.931	107.275	34,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	34,8%	29,3%	5,5 p.p.	35,0%	34,4%	0,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação ¹² (R\$ Mil)	53.824	35.742	50,6%	143.931	107.275	34,2%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹² (%)	37,6%	30,3%	7,3 p.p.	38,1%	35,2%	2,9 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	22.559	5.255	329,3%	49.083	31.996	53,4%
EBITDA (R\$ Mil)	11.827	9.322	26,9%	40.306	43.729	-7,8%
Margem EBITDA (%)	7,6%	7,6%	0,0 p.p.	9,8%	14,0%	-4,2 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ Mil)	13.009	11.573	12,4%	44.485	51.775	-14,1%
Margem EBITDA Ajustada ¹² (%)	8,4%	9,5%	-1,1 p.p.	10,8%	16,6%	-5,8 p.p.

¹ O Lucro Bruto e Margem Bruta de Incorporação são medidas não contábeis utilizadas pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do *fee* de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Portanto, a Margem Bruta de Incorporação é calculada através da divisão do Lucro Bruto pela Receita Líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra, exceto à parcela correspondente ao *fee* de administração.

² O Lucro Bruto Ajustado é calculado através do Lucro Bruto adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas, assim como a Margem Bruta Ajustada, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada.

Sumário

Mensagem da Administração	4
Desempenho Operacional	6
I Lançamentos	6
I Vendas sobre Oferta (VSO).....	8
I Vendas	8
I Entrega	9
I Estoques	10
I Banco de Terrenos.....	11
Desempenho Financeiro	12
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty	12
I Receita Operacional Líquida	12
I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	13
I Despesas Comerciais	14
I Despesas Gerais e Administrativas.....	14
I EBITDA e EBITDA Ajustado	14
I Resultado Financeiro Líquido	15
I Lucro Líquido	15
I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE).....	15
I Resultados a Apropriar	15
I Recebíveis.....	16
I Caixa e Endividamento	16
I Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança Corporativa (ESG).....	18
ANEXO I – Demonstração dos Resultados	19
ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)	20
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo).....	21
ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa	22

Mensagem da Administração

Certamente, 2020 foi, para a Mitre Realty, um ano de confirmação da sua capacidade de execução em todas as etapas do ciclo produtivo. Compramos excelentes terrenos, lançamos os melhores projetos de cada região e mantivemos uma alta velocidade de vendas, com margens extremamente saudáveis, realizações que só foram possíveis graças a uma equipe qualificada, motivada, eficiente e com os incentivos corretos. Apesar de todas as incertezas e dificuldades impostas pela pandemia da COVID-19, que fecharam os stands de vendas no primeiro semestre do ano e tiveram reflexos severos na economia do país e do mundo, conseguimos atingir ótimos resultados e provar a capacidade e excelência de nossa execução.

Lançamos 8 empreendimentos no ano, todos concentrados no segundo semestre, que totalizaram R\$920,1 milhões e atingiram a impressionante marca de 66% de vendas até o final do ano, com apenas 90 dias de vendas, na média. As vendas líquidas do ano foram de R\$607,8 milhões, com VSO anual de 65,4%. Fechamos o ano com R\$408,3 milhões de VGV de estoque em 743 unidades, sendo 86% das unidades referentes aos lançamentos do próprio ano de 2020, reforçando a liquidez de nossos produtos e a assertividade da nossa estratégia de diferenciação, o que nos coloca como a primeira escolha dos consumidores, também confirmadas pelo nosso estoque pronto de apenas 9 unidades, que somam R\$4,8 milhões em VGV.

Importante mencionar que, com o ritmo de lançamentos que realizamos nos últimos dois trimestres de 2020 e estávamos realizando antes dos dois primeiros trimestres do ano, que foram extremamente impactados pela pandemia, a Companhia já está operando em uma escala bastante próxima da que entendemos como o equilíbrio, lançando entre R\$1,5 bilhão e R\$2 bilhões de VGV por ano. Operando nessa escala, já entregamos um forte desempenho de vendas com margens saudáveis, cujo resultado não foi integralmente refletido nas demonstrações financeiras, dado o método de apropriação de receitas conforme custo incorrido, o POC (Percentage of Completion). Dessa forma, ao se analisar o estoque de recebíveis e a Margem a Apropriar (Margem REF) de 38,2%, há evidências de que a Companhia tem importantes resultados ainda a serem apropriados pela frente.

Acrescentamos R\$1,7 bilhão em VGV potencial ao nosso *landbank* no ano de 2020, suficiente não apenas para repor os R\$920,1 milhões lançados, mas também para incrementar o nosso banco de terrenos em R\$747,4 milhões, totalizando, ao final de 2020 R\$5,0 bilhões em VGV potencial, 100% localizado na cidade de São Paulo, demonstrando a excelente capacidade de aquisição de terrenos da Companhia e assegurando os seus próximos três anos de lançamentos, a um custo médio excelente para terrenos de primeira linha na cidade de São Paulo. Continuamos com a nossa estratégia de aquisição de terrenos majoritariamente com vinculação de pagamentos à superação de condições resolutivas, relacionadas à mitigação de riscos regulatórios de aprovação dos projetos pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Com isso, temos hoje 86% dos lotes do nosso *landbank* com pagamento somente após a aprovação dos projetos, o que não só diminui muito o nosso risco operacional, como também melhora a rentabilidade do nosso negócio. Possuímos um dos maiores bancos de terrenos da capital paulista, todos próximos aos principais eixos de transporte da cidade, em zonas com infraestrutura urbana já estabelecida e grande demanda potencial por produtos modernos, inovadores e de alta qualidade que desenvolvemos. O conforto de já termos formado nosso banco de terrenos nos últimos anos nos garante tranquilidade para continuarmos com a disciplina necessária para fazermos aquisições seletivas e com condições favoráveis.

Em 2020, entregamos o empreendimento MaxMitre, que obteve 99,5% de aceite na primeira vistoria e, devido à grande adesão dos clientes ao repasse antecipado, foi possível amortizar 100% do financiamento em apenas 120 dias após o habite-se. Em janeiro de 2021 entregamos, com quatro meses de antecedência, o empreendimento Haus Mitre, na Vila Mariana, que está 99,4% vendido e já possui 78% das unidades vistoriadas até a data deste relatório, que foram 100% aceitas na primeira vistoria, índice recorde na história da Mitre e evidência da altíssima qualidade de execução da Companhia. Além disso, obtivemos adesão de 60% dos clientes passíveis de financiamento ao repasse antecipado, amortizando 70% do plano empresário em apenas um mês após a emissão do habite-se, o que, novamente, reforça nossa capacidade de execução e estratégia de alto giro do ativo, que resulta em maior rentabilidade.

A Margem Bruta de Incorporação da Companhia atingiu a excelente marca de 37,0% em 2020, como resultado da sua acertada estratégia de desenvolver e oferecer aos seus clientes os melhores produtos de cada bairro, que possibilitou a Companhia, tanto ganhar preço como manter altíssima velocidade de vendas. Com isso, diminuimos significativamente as incertezas e riscos do negócio, uma vez que já temos grande parte dos nossos recebíveis de cada empreendimento indexados ao índice de inflação (INCC), que automaticamente corrige as parcelas dos imóveis já vendidos, nos isentando do risco de ter que contar com a venda de nossos produtos mais caros no futuro para recuperar margem.

As despesas administrativas seguem bem controladas e totalizaram R\$58,6 milhões no ano, representando apenas 6,4% do VGV lançado, assim como as despesas comerciais que atingiram R\$38,9 milhões, 4,6% do VGV lançado, o que nos posiciona como uma das empresas mais eficientes do setor. Nossa equipe é formada por profissionais extremamente capacitados, motivados e alinhados com os objetivos de longo prazo da Companhia através do nosso programa de Partnership, que hoje conta com 26 sócios, entre Junior Partners e Senior Partners. Dos sócios executivos, 46% são mulheres, que também representam 47% do total dos nossos colaboradores, reforçando nossa cultura de meritocracia e igualdade de oportunidades, mesmo operando em um setor com grande predominância de profissionais homens.

O lucro líquido da Companhia foi de R\$22,6 milhões no 4T20 e R\$49,1 milhões no ano de 2020. Com isso, geramos um ROAE de 9,2% em 2020, que é um excelente retorno, visto o excesso de caixa da Companhia, que ainda não destinou todos os recursos captados no IPO realizado em fevereiro de 2020 e que, caso excluído da conta, levaria a Companhia a entregar um dos maiores retornos da indústria.

Em linha com nossa meta de lançar entre R\$1,5 e R\$2,0 bilhões em VGV no ano de 2021, conforme Guidance divulgado no dia 10 de dezembro de 2020, já possuímos três stands de vendas abertos para visita, cujos lançamentos estão previstos para as próximas semanas, que são: o Haus Mitre Santa Cruz, o Haus Mitre Campo Belo e o Haus Mitre Residences 370.

Para o ano de 2021, entendemos que os principais pilares do setor continuarão positivos. Primeiro, pelo crédito imobiliário, cujo custo mudou de patamar na economia brasileira, saindo de 12% ao ano em 2017, para aproximadamente 7% nos dias de hoje. Essa redução no custo de financiamento diminui consideravelmente a necessidade de renda das famílias que compram os produtos da Mitre Realty, aumentando em três vezes nosso mercado potencial. Além disso, temos visto a crescente oferta de novas linhas de financiamento imobiliário, corrigidas pelo índice da caderneta de poupança e, em especial, pré-fixadas ou indexadas ao IPCA, que permite a entrada de agentes financeiros não tradicionais em crédito imobiliário e aumenta muito o potencial crescimento do crédito imobiliário na economia brasileira, que hoje ainda corresponde a apenas 10% do PIB, patamar extremamente baixo quando comparado a países desenvolvidos ou em desenvolvimento. No Chile, por exemplo, o crédito imobiliário corresponde a 20% do PIB e nos Estados Unidos, 77%.

Ademais, temos constantemente ganhado preço em nossos produtos, devido à favorável dinâmica de oferta e demanda para produtos de 2 e 3 dormitórios na cidade de São Paulo, que é o foco da Companhia e cuja oferta caiu significativamente nos últimos quatro anos, passando de uma média de 26 mil unidades por ano, no período entre 2010 e 2015, para 15 mil unidades por ano entre 2016 e 2019. O nível de estoque na cidade, se considerado o atual patamar de vendas, é capaz de suprir aproximadamente oito meses de vendas em São Paulo, número historicamente baixo, segundo dados do SECOVI-SP, o que pode reforçar a trajetória de aumento de preços de imóveis no novo ciclo que está se iniciando.

A despeito das incertezas relacionadas ao COVID-19, que ainda afetarão o mercado ao longo de 2021 e que poderá gerar incertezas de curto prazo até a normalização da situação, esperada para o final de 2021 ou início de 2022, conforme a velocidade de vacinação da população, continuamos otimistas e convictos de que o mercado imobiliário em São Paulo tem fundamentos sólidos para garantir seu crescimento nos próximos anos, gerando importantes oportunidades de negócio e forte geração de valor aos acionistas da Mitre.

Fabrizio Mitre

Diretor Presidente

Desempenho Operacional

I Lançamentos

Mesmo com todos os desafios impostos pela pandemia da Covid-19 e reforçando a posição de retomada dos lançamentos do trimestre anterior, a Mitre lançou R\$463,7 milhões em VGV no 4T20, totalizando R\$920,1 milhões em VGV lançado apenas no segundo semestre de 2020, comprovando, mais uma vez, a excelente capacidade de execução da Companhia e a colocando no patamar anualizado de lançamentos da sua meta, entre R\$1,5 bilhões e R\$2,0 bilhões de VGV lançado por ano.

Os R\$463,7 milhões de VGV lançados no trimestre, foram distribuídos em quatro empreendimentos e 930 unidades, um aumento de 46,0% e 47,4%, em VGV e em unidades, respectivamente, em comparação ao mesmo período de 2019, que totalizou R\$317,7 milhões em 631 unidades. Do total lançado, 522 unidades já foram vendidas e, somadas às 134 vendas líquidas do estoque, totalizam 656 unidades vendidas, líquidas de distratos, no trimestre.

Dos quatro empreendimentos lançados no 4T20, três pertencem à linha destinada ao público de média-alta renda, o Haus Mitre Platô Ipiranga, o Haus Mitre Residences e o Haus Mitre Ibirapuera, e um ao público de média renda, o Raízes VM. No ano, foram lançados quatro empreendimentos de cada linha, Haus Mitre e Raízes, totalizando oito empreendimentos.

Os lançamentos do trimestre, majoritariamente concentrados em novembro, atingiram níveis extremamente satisfatórios de vendas com, 56,1% das unidades vendidas, na média, ao final do ano.



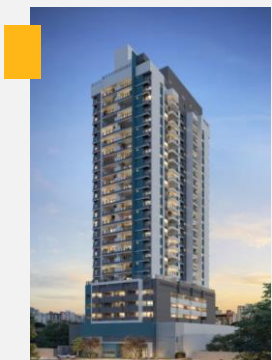
Haus Mitre Platô Ipiranga
Rua Gama Lobo, 1983

VGv: R\$ 181 milhões
Unidades: 341
Lançamento: Nov/20
% Unidades Vendidas: 69%



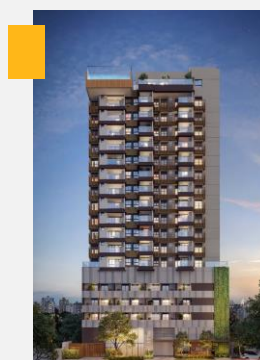
Haus Mitre Residences
Av. Roque Petroni Júnior, 125

VGv: R\$ 71 milhões
Unidades: 203
Lançamento: Nov/20
% Unidades Vendidas: 53%



Raízes VM
Rua Coronel Pedro Dias de Campos, 788

VGv: R\$ 102 milhões
Unidades: 227
Lançamento: Nov/20
% Unidades Vendidas: 56%



Haus Mitre Ibirapuera
Rua Loefgreen, 1710

VGv: R\$ 110 milhões
Unidades: 159
Lançamento: Nov/20
% Unidades Vendidas: 33%

No acumulado do ano de 2020, a Mitre atingiu R\$920,1 milhões em VGV lançado em 1.857 unidades, com 65,7% vendido, na média, conforme tabela abaixo:

Empreendimentos	Linha	Lançamento	VGV (R\$ mil)	Unidades	Estoque	% Vendido
Haus Mitre Ibirapuera	Haus	nov/20	109.508	159	106	33,3%
Raízes VM	Raízes	nov/20	101.905	227	101	55,5%
Haus Mitre Residences	Haus	nov/20	70.862	203	95	53,2%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Haus	nov/20	181.474	341	106	68,9%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Raízes	set/20	122.139	282	82	70,9%
Haus Mitre Perdizes	Haus	ago/20	180.390	235	67	71,5%
Raízes Tucuruvi Figueira	Raízes	ago/20	34.109	154	1	99,4%
Raízes Freguesia do Ó	Raízes	jul/20	119.717	256	79	69,1%
TOTAL			920.104	1.857	637	65,7%



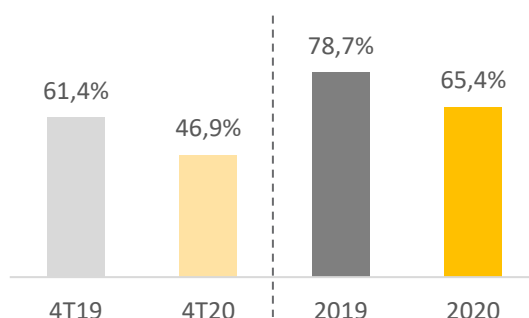
Piscina de lateral transparente no Rooftop do Haus Mitre Ibirapuera

Para mais informações sobre nossos produtos, acesse: www.mitreality.com.br

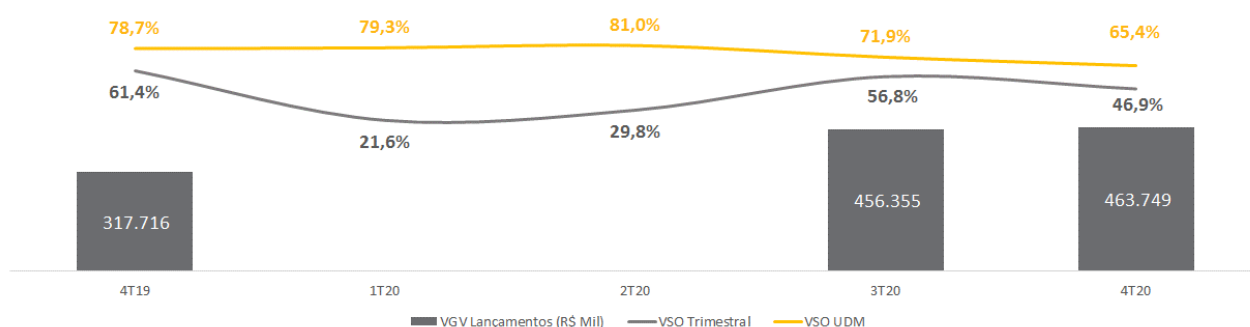
I Vendas sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta no 4T20 foi de 46,9%, comparado a 61,4% no 4T19, já no acumulado do ano o índice foi de 65,4% em 2020 contra 78,7% em 2019. As quedas de 14,5 p.p., trimestre contra trimestre, e 13,3 p.p., ano contra ano, são resultado do alto volume de lançamentos realizados pela Companhia nos últimos dois trimestres que aumentaram o estoque ofertado. Ainda assim, a velocidade de vendas da Companhia se mantém, se não a mais alta, uma das mais altas do mercado, o que demonstra a qualidade e assertividade dos projetos lançados pela Companhia.

Vendas Sobre Oferta (VSO) (Unidades)



No gráfico abaixo, é possível observar que o VSO nos últimos 12 meses, mesmo impactado pelo alto volume de lançamentos e consequente aumento dos estoques, permanece em níveis bastante elevados.

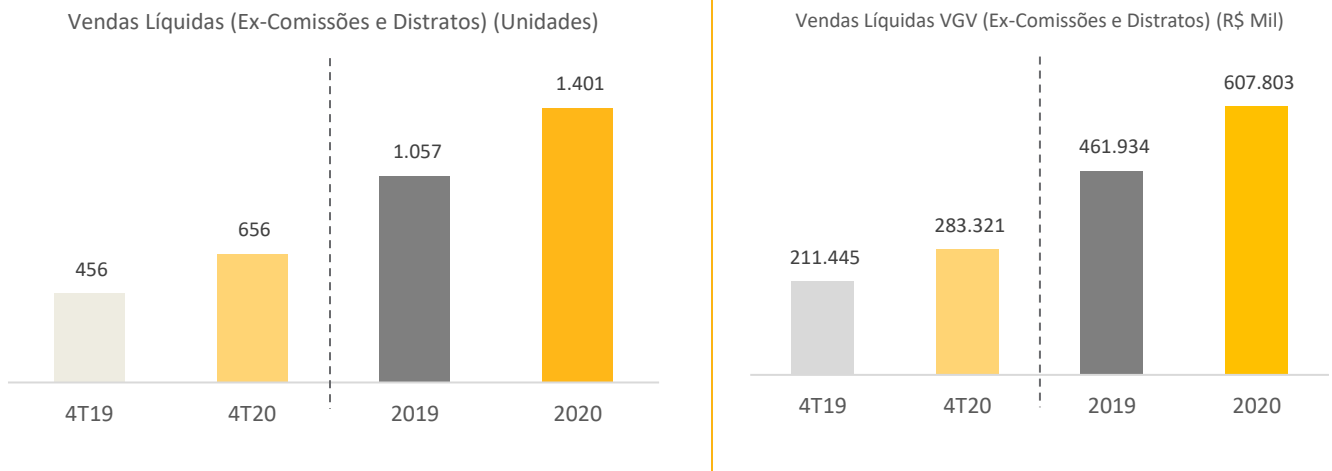


I Vendas

A Mitre obteve R\$317,2 milhões de vendas brutas no trimestre, excluindo comissões, comparada a R\$228,9 milhões no mesmo período de 2019, aumento de 38,6%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$716,6 milhões em vendas brutas, aumento de 36,1%, quando comparado aos R\$526,4 milhões em 2019. Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis, atingindo, no acumulado do ano, 6,8% do total da carteira ativa em 2020, índice estável quando comparado aos mesmos 6,8% obtidos em 2019. Tal resultado, apesar da pandemia do Covid-19, evidencia a boa análise de crédito e execução de vendas da Companhia. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre e ano.

Vendas (R\$ Mil)	4T19	4T20	Var. %	2019	2020	Var. %
Vendas Brutas	228.869	317.164	38,6%	526.420	716.567	36,1%
Distratos Totais	(17.423)	(33.843)	94,2%	(64.486)	(108.763)	68,7%
Vendas Líquidas	211.445	283.321	34,0%	461.934	607.803	31,6%

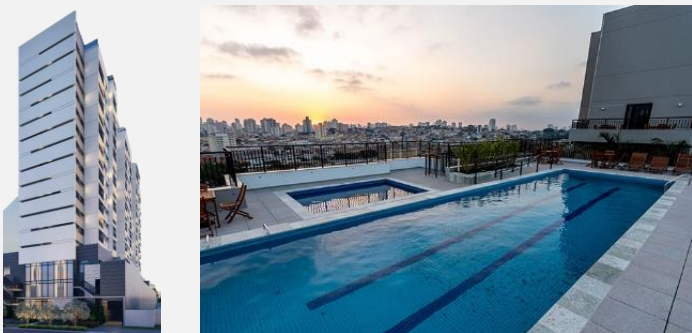
No 4T20, excluindo comissões e distratos, a Companhia obteve venda líquida de R\$283,3 milhões em VGV superando os R\$211,5 milhões do 4T19, aumento de 34,0%. No ano, as vendas líquidas totalizaram R\$607,8 milhões contra R\$461,9 milhões em 2019, aumento de 31,6%.



Outra importante evidência da capacidade de execução da Companhia é a sua força própria de vendas, que, através da Mitre Vendas, tem mostrado bastante resiliência, eficiência e é fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no ano, por 76,6% das vendas do período. Os 23,4% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Entrega

No ano, a Mitre realizou a entrega do empreendimento MaxMitre, localizado na Vila Prudente, totalizando 190 unidades e R\$84 milhões em VGV, o empreendimento foi entregue seis meses antes do prazo contratual com os clientes e atingiu 99,5% de aceite na 1ª vistoria, um recorde absoluto para a Companhia e com certeza um dos maiores indicadores da história do mercado imobiliário e se encontra com 97,4% das unidades vendidas. Neste empreendimento, a Mitre continuou a realizar o repasse acelerado, de tal modo que 100% do financiamento do empreendimento foi amortizado em apenas 120 dias após o habite-se, o que é consistente com a estratégia da Companhia de manter alto giro do ativo e rentabilidade.

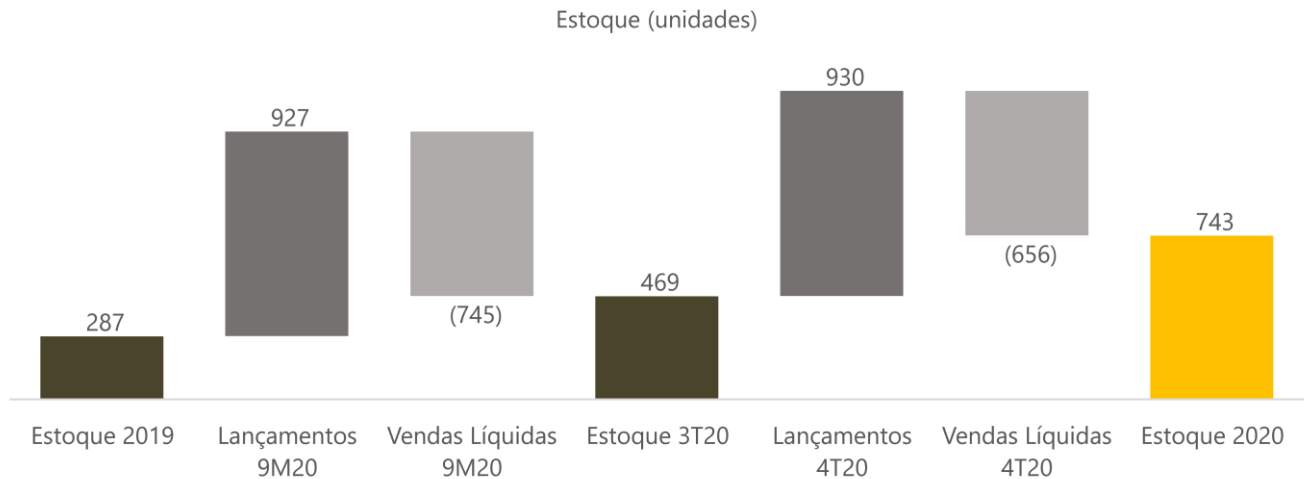


MaxMitre
 Av. Professor Luiz Ignácio de Anhaia
 Mello, 2.597 – Vila Prudente

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

I Estoques

Após o lançamento de 930 unidades no 4T20 e vendas líquidas de 656 unidades, a Companhia encerrou o ano de 2020 com 743 unidades em estoque, totalizando R\$408,3 milhões em VGV, em comparação com 469 unidades e R\$259,0 milhões no 3T20. Das unidades em estoque no final de 2020, 86% são dos empreendimentos lançados no segundo semestre de 2020 e apenas 9 unidades são de estoque pronto, totalizando somente R\$4,8 milhões em VGV, o que evidencia a estratégia da companhia de desenvolver os melhores produtos de cada bairro e ser a primeira escolha dos clientes.



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

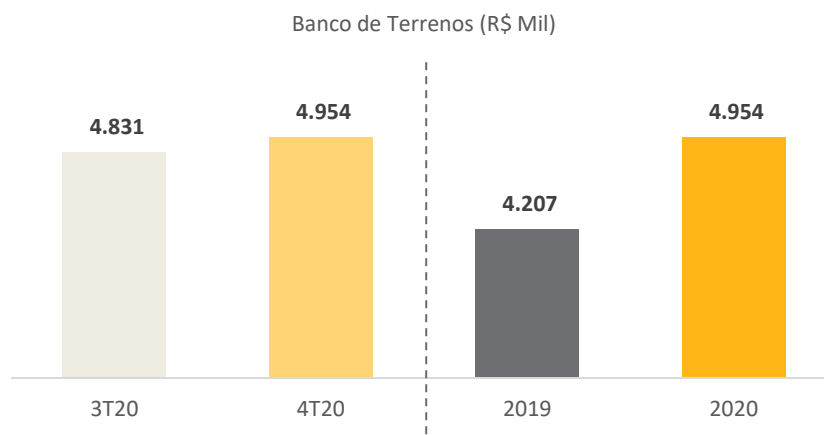
Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido
Haus Mitre Ibirapuera	Lançamento	Haus	nov/20	159	106	33,3%
Raízes VM	Lançamento	Raízes	nov/20	227	101	55,5%
Haus Mitre Residences	Lançamento	Haus	nov/20	203	95	53,2%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Lançamento	Haus	nov/20	341	106	68,9%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Lançamento	Raízes	set/20	282	82	70,9%
Haus Mitre Perdizes	Lançamento	Haus	ago/20	235	67	71,5%
Raízes Tucuruvi Figueira	Lançamento	Raízes	ago/20	154	1	99,4%
Raízes Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jul/20	256	79	69,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	7	96,7%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	28	81,2%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	51	81,4%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	1	99,6%
Raízes Guilhermina-Esperança	Em Obras	Raízes	mar/19	316	8	97,5%
Haus Mitre Butantã	Em Obras	Haus	set/18	256	1	99,6%
Haus Mitre	Em Obras	Haus	mai/18	169	1	99,4%
MaxMitre	Entregue	Raízes	set/17	190	5	97,4%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%
Orbit São Caetano ¹	Entregue	Raízes	nov/11	146	1	99,3%
Total				4.103	743	81,9%

¹ Execução de garantia de alienação fiduciária

I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o ano de 2020 com um banco de terrenos de R\$5,0 bilhões de VGV potencial, crescimento de 17,8% quando comparado ao ano de 2019, quando a Companhia apresentava um *landbank* de R\$4,2 bilhões em VGV potencial. No ano, a Companhia adquiriu R\$1,7 bilhão em VGV, dos quais R\$587 milhões foram adquiridos do 4T20.

Esses números comprovam a excelência da Companhia na aquisição de terrenos, que, mesmo em trimestres com alto volume de lançamentos, foi capaz de repor e adicionar VGV potencial em *landbank*, para garantir seu crescimento sustentável para os próximos três anos, com áreas de alta qualidade, sendo 100% na cidade de São Paulo, localizados estrategicamente em regiões com ótima infraestrutura urbana e próximas aos principais eixos de transporte da cidade.



Desempenho Financeiro

I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Receita Operacional Líquida	154.761	122.095	26,8%	411.253	311.852	31,9%
Custo dos Imóveis vendidos	(102.119)	(88.604)	15,3%	(271.501)	(212.623)	27,7%
Lucro Bruto	52.642	33.491	57,2%	139.752	99.229	40,8%
Despesas Administrativas	(15.515)	(8.868)	75,0%	(58.632)	(26.977)	117,3%
Despesas Comerciais	(24.536)	(12.487)	96,5%	(38.937)	(25.646)	51,8%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.427)	(3.672)	-61,1%	(4.150)	(4.921)	-15,7%
Equivalência Patrimonial	-	186	-	34	505	-93,3%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	11.164	8.650	29,1%	38.067	42.190	-9,8%
Despesas Financeiras	3.238	(2.059)	N/A	(3.900)	(6.838)	-43,0%
Receitas Financeiras	11.164	514	2.072,0%	22.714	2.378	855,2%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	25.566	7.105	259,8%	56.881	37.730	50,8%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(3.007)	(1.850)	62,5%	(7.798)	(5.734)	36,0%
Lucro Líquido	22.559	5.255	329,3%	49.083	31.996	53,4%

I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 4T20, totalizou R\$154,8 milhões, representando crescimento de 26,8% quando comparada aos R\$122,1 milhões registrados no mesmo período de 2019. No ano, a receita líquida total foi de R\$411,3 milhões, 31,9% superior à registrada em 2019 em função do aumento no número de lançamentos, alto índice de velocidade de vendas e da manutenção da evolução das obras, que estão todas antecipadas.

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\$11,5 milhões no 4T20 e R\$33,7 milhões no ano.

I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Receita Operacional Líquida	154.761	122.095	26,8%	411.253	311.852	31,9%
Receita Operacional Líquida de Incorporação ¹	143.242	118.140	21,2%	377.511	304.834	23,8%
Lucro Bruto	52.642	33.491	57,2%	139.752	99.229	40,8%
Margem Bruta	34,0%	27,4%	6,6 p.p.	34,0%	31,8%	2,2 p.p.
Lucro Bruto de Incorporação¹	52.642	33.491	57,2%	139.752	99.229	40,8%
Margem Bruta de Incorporação ¹	36,8%	28,3%	8,4 p.p.	37,0%	32,6%	4,5 p.p.
(+) Encargos Financeiros	1.182	2.251	-47,5%	4.179	8.046	-48,1%
Lucro Bruto Ajustado²	53.824	35.742	50,6%	143.931	107.275	34,2%
Margem Bruta Ajustada ²	34,8%	29,3%	5,5 p.p.	35,0%	34,4%	0,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado de Incorporação¹²	53.824	35.742	50,6%	143.931	107.275	34,2%
Margem Bruta Ajustada de Incorporação ¹²	37,6%	30,3%	7,3 p.p.	38,1%	35,2%	2,9 p.p.

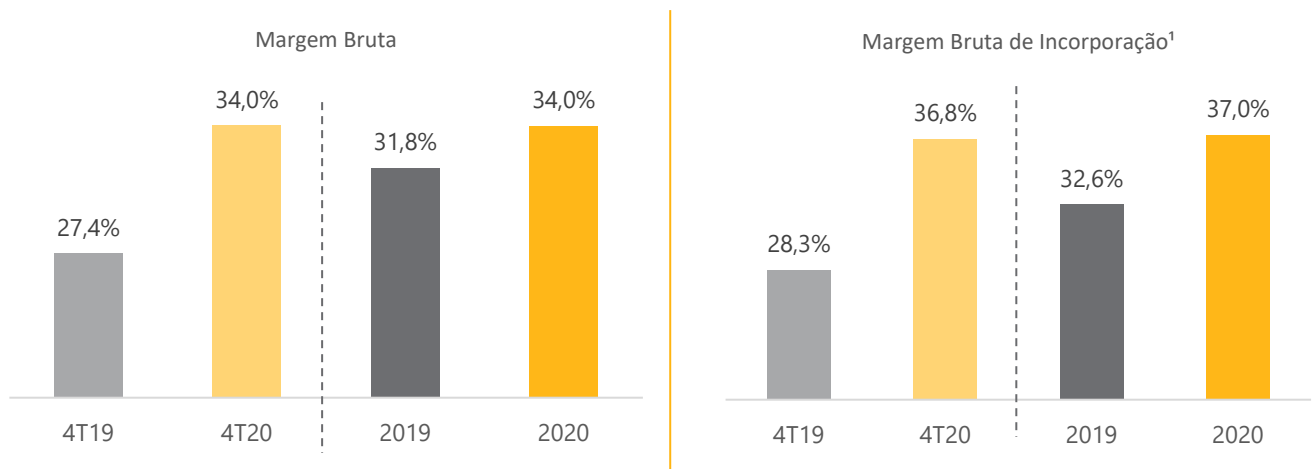
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do *fee* de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, 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 4T20, o lucro bruto foi de R\$52,6 milhões, comparado a R\$33,5 milhões no 4T19, crescimento de 57,2%, com margem bruta de 34,0% e margem bruta de incorporação de 36,8%, versus 27,4% e 28,3%, respectivamente, no 4T19. No ano de 2020 o lucro bruto foi de R\$139,8 milhões, aumento de 40,8% comparado aos R\$99,2 milhões de 2019.

O ganho de 4,5 p.p. de margem bruta de incorporação no ano foi consequência da assertividade e diferenciação dos produtos da Companhia, além da sistemática alta de preços que a Companhia conseguiu praticar, principalmente, nos lançamentos do ano.

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 4T20 foi de 36,8%, 8,4 p.p. superior ao 4T19, e no ano de 2020 a margem bruta de incorporação foi de 37,0%, 4,5 p.p. superior ao ano de 2019, conforme demonstrado no gráfico a seguir:



I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Despesas Comerciais	(24.536)	(12.487)	96,5%	(38.937)	(25.646)	51,8%
Total VGV Lançamentos Residenciais ¹ (R\$ Mil)	463.749	317.716	46,0%	920.104	588.485	56,4%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	5,3%	3,9%	1,4 p.p.	4,2%	4,4%	-0,1 p.p.

¹ Total VGV apenas dos empreendimentos residenciais lançados. Não considera os empreendimentos lançados em 2019 e imediatamente vendidos para o FIP Share Student Living.

As despesas comerciais totalizaram R\$24,5 milhões no 4T20, comparadas a R\$12,5 milhões no mesmo período de 2019, já no ano de 2020 as despesas comerciais totalizaram R\$38,9 milhões, frente R\$25,6 milhões em 2019. Apesar do aumento no ano, a relação entre as despesas comerciais e o VGV lançado de 2020 foi menor em 0,1 p.p., quando comparado a 2019, demonstrando a eficiência da Companhia no controle das suas despesas.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(15.515)	(8.868)	75,0%	(58.632)	(26.977)	117,3%
Total VGV Lançamentos Residenciais ¹ (R\$ Mil)	463.749	317.716	46,0%	920.104	588.485	56,4%
% das Despesas Gerais e Administrativas sobre VGV Lançado	3,3%	2,8%	0,6 p.p.	6,4%	4,6%	1,8 p.p.

¹ Total VGV apenas dos empreendimentos residenciais lançados. Não considera os empreendimentos lançados em 2019 e imediatamente vendidos para o FIP Share Student Living.

No 4T20, as despesas gerais e administrativas somaram R\$15,5 milhões, comparadas a R\$8,9 milhões no 4T19, já no comparativo do ano, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$58,6 milhões em 2020 contra R\$27,0 milhões em 2019.

A Companhia possui cultura de ser extremamente focada no controle das suas despesas, que pode ser comprovada com a relação das despesas gerais e administrativas pelo VGV lançado, métrica bastante utilizada pela Companhia para medir eficiência, que atingiu 6,4% ao final de 2020, mesmo sem lançamentos no primeiro semestre de 2020, devido à pandemia do COVID-19, o que a coloca entre as empresas mais eficientes do setor. A Mitre possui um time de alta performance, bem dimensionado e com incentivos atraentes e adequados para viabilizar o crescimento sustentável da Companhia e entregar os resultados esperados.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	22.559	5.255	329,3%	49.083	31.996	53,4%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	3.007	1.850	62,5%	7.798	5.734	36,0%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(14.402)	1.545	-1.032,2%	(18.814)	4.460	-521,8%
(+) Depreciação e Amortização	663	672	-1,3%	2.239	1.539	45,5%
EBITDA¹	11.827	9.322	26,9%	40.306	43.729	-7,8%
Margem EBITDA ¹	7,6%	7,6%	0,0 p.p.	9,8%	14,0%	-4,2 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	1.182	2.251	-47,5%	4.179	8.046	-48,1%
EBITDA Ajustado²	13.009	11.573	12,4%	44.485	51.775	-14,1%
Margem EBITDA Ajustada ²	8,4%	9,5%	-1,1 p.p.	10,8%	16,6%	-5,8 p.p.

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

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

O EBITDA da Companhia foi de R\$11,8 milhões no 4T20, aumento de 26,9% em relação aos R\$9,3 milhões do 4T19 e, no ano de 2020, foi de R\$40,3 milhões, diminuição de 7,8% em relação aos R\$43,7 milhões obtidos em 2019. A margem EBITDA foi de 7,6% no 4T20, em linha com os 7,6% no mesmo período de 2019, no ano o índice atingiu 9,8% contra 14,0% em 2019. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$13,0 milhões, com margem de 8,4% no trimestre e R\$44,5 milhões, com margem de 10,8% no ano.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Despesas Financeiras	3.238	(2.059)	N/A	(3.900)	(6.838)	-43,0%
Receitas Financeiras	11.164	514	530,0%	22.714	2.378	855,2%
Resultado Financeiro Líquido	14.402	(1.545)	N/A	18.814	(4.460)	N/A

No 4T20, o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$14,4 milhões versus negativo em R\$1,5 milhão no 4T19, já no ano o resultado financeiro líquido foi positivo em R\$18,8 milhões frente negativo R\$4,5 milhões em 2019. O valor positivo nas despesas financeiras é resultante do estorno do prejuízo reconhecido da operação de Total Return Equity Swap (TRS) no trimestre anterior, uma vez que, no quarto trimestre, o resultado do TRS foi de R\$10,2 milhões, versus um prejuízo acumulado de R\$3,7 milhões no terceiro trimestre. O aumento do resultado financeiro líquido do trimestre e do ano é resultante da variação positiva dessa operação, que tem por objetivo capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre e, portanto, apresentou um ganho nas receitas financeiras do 4T20 e, consequentemente, do ano de 2020.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Lucro Líquido	22.559	5.255	329,3%	49.083	31.996	53,4%
Margem Líquida	14,6%	4,3%	10,3 p.p.	11,9%	10,3%	1,7 p.p.

No 4T20, o lucro líquido da Companhia foi de R\$22,6 milhões, resultando em aumento de 329,3% em relação ao obtido no 4T19 e, no ano, o lucro líquido foi de R\$49,1 milhões, aumento de 53,4% quando comparado aos R\$32,0 milhões de 2019.

A margem líquida do 4T20 foi de 14,6%, comparada a 4,3% no mesmo período de 2019 e, no ano de 2020, foi de 11,9% contra 10,3% em 2019, esses aumentos refletem a eficiência no controle das despesas, o ótimo desempenho de vendas nos lançamentos, ganho de margens nos produtos, evolução das obras e o bom resultado financeiro.

I Return on Average Equity (ROAE)

Em 2020, o ROAE da Mitre foi de 9,2% versus 61,7% em 2019. 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, em fevereiro de 2020, pode-se afirmar que o retorno da Companhia foi bastante elevado.

Em R\$ Mil e %	2020	2019	Var. %
Patrimônio Líquido	1.007.434	63.325	1.490,9%
Lucro Líquido	49.083	31.996	53,4%
Return On Average Equity (ROAE)¹	9,2%	61,7%	-5.258,0%

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

I Resultados a Apropriar

Ao final de 2020, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$521,5 milhões, comparadas a R\$307,6 milhões em 2019, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$322,3 milhões, comparado a R\$204,9 milhões no exercício anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 38,2%, excluindo os custos financeiros, versus 33,4% ao final de 2019. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$199,2 milhões em 2020, em comparação com R\$102,7 milhões em 2019.

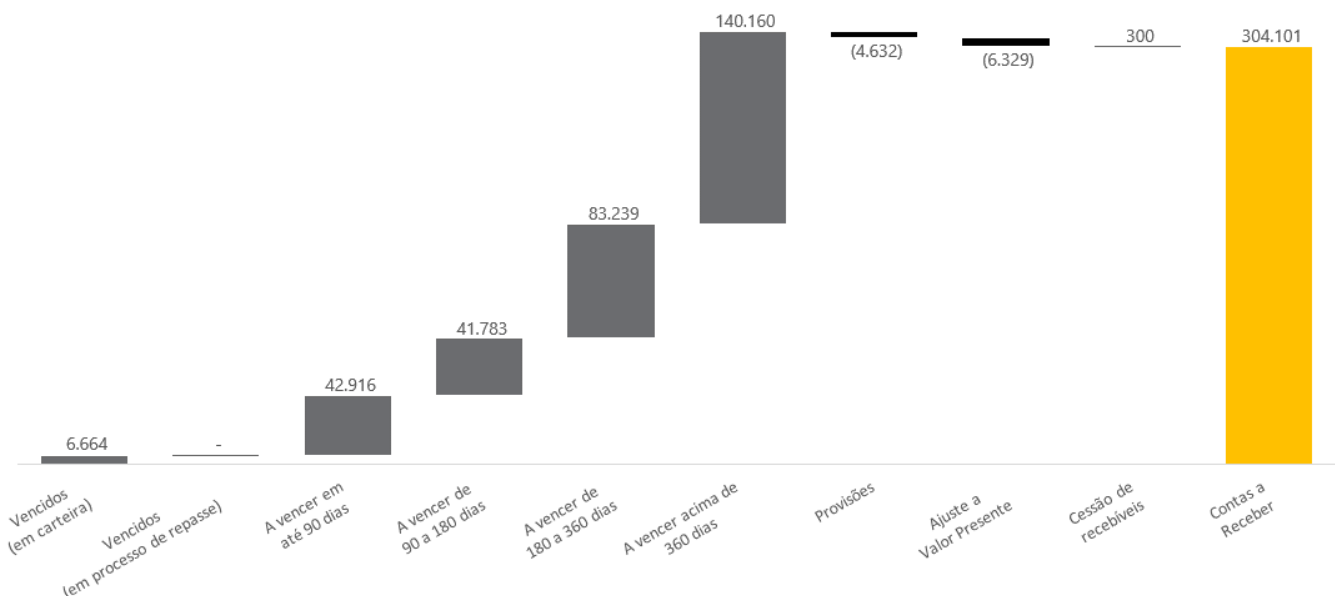
A margem REF (margem a apropriar) destacada acima, atrelada a uma Margem Bruta de Incorporação realizada de 37,0%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. Além disso, a venda média de 81,9% em todos os projetos, como apresentada 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 de 2020 era de R\$304,1 milhões, crescimento de 16,7%, quando comparado aos R\$260,7 milhões no 3T20, devido essencialmente ao bom desempenho de vendas dos lançamentos e dos estoques existentes. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2020	2019	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	26.624	104.674	-74,6%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	18.804	17.293	8,7%
Dívida Bruta	45.428	121.967	-62,8%
(-) Caixa e Equivalentes	194.304	33.416	481,5%
(-) Aplicações Financeiras	543.181	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	49.492	6.900	617,3%
Dívida Líquida¹	(741.549)	81.651	-1008,2%

Em R\$ Mil	2020	2019	Var. %
Dívida Bruta	45.428	121.967	-62,8%
(-) Financiamento à Produção	40.959	100.920	-59,4%
(-) Arrendamento Mercantil	-	2.612	-100,0%
Dívida Corporativa	4.469	18.435	-87,2%
Patrimônio Líquido	1.007.434	63.325	1.490,9%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido²	0,4%	29,1%	-28,7 p.p.

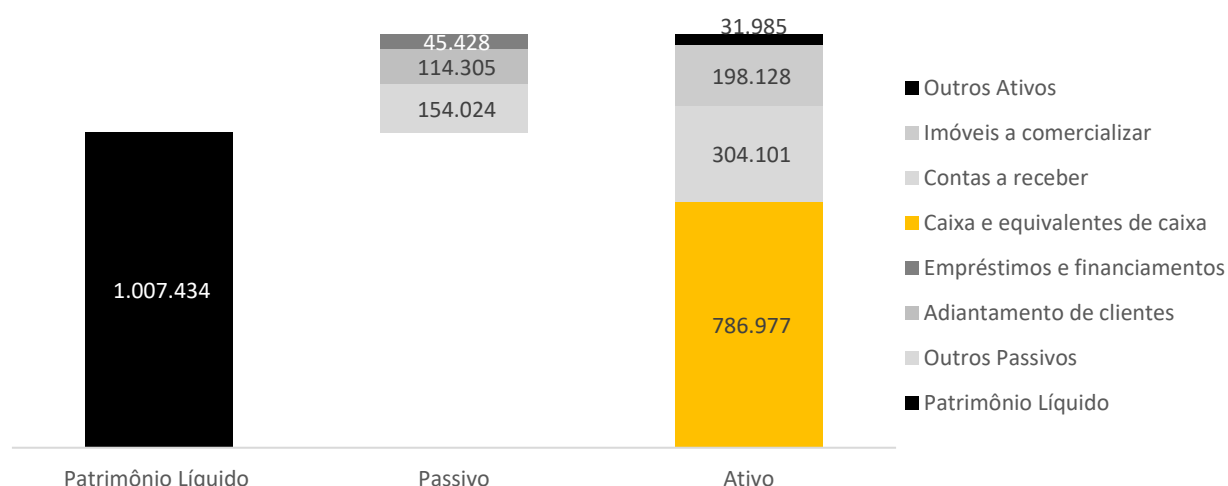
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

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 de 2020 totalizou R\$45,4 milhões, correspondendo a uma redução de 62,8% quando comparada aos R\$122,0 milhões ao final de 2019. Tal redução foi obtida, principalmente, devido à amortização do financiamento à produção dos empreendimentos Raízes Vila Matilde, Les Champs e MaxMitre além da quitação de dívidas corporativas. Do total da dívida bruta, R\$41,0 milhões, ou 90%, 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 253% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o ano com um saldo total em caixa de R\$787,0 milhões, o que resulta em posição de caixa líquido de R\$741,5 milhões, representando 73,6% do seu patrimônio líquido (*book value*). Isso evidencia a excelente liquidez da Companhia e seu baixíssimo nível de endividamento que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio e gerar valor aos seus acionistas.



Ao final de 2020, o índice que mede a dívida corporativa sobre o patrimônio líquido foi de apenas 0,4%, comparado a 29,1% em 2019, redução significativa de 28,7 p.p., devido essencialmente à redução apresentada na dívida bruta, já comentada acima, bem como ao aumento do patrimônio líquido com a entrada dos recursos provenientes do IPO.

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 Aspectos Ambientais, Sociais e de Governança Corporativa (ESG)

Conforme já divulgado em nossos relatórios anteriores, nós da Mitre Realty estamos cientes de nosso papel perante a sociedade e o meio ambiente e da necessidade de se estruturar um programa de ESG robusto e efetivo para a perenidade e sustentabilidade de nosso negócio. Hoje, já somos uma empresa que possui a diversidade e igualdade de oportunidades como um dos principais valores da Companhia, assim como a governança corporativa e respeito ao meio ambiente e sociedade são temas presentes na rotina de cada um de nossos colaboradores. Porém, nesse documento, mais do que destacar as ações que já tomamos nesse sentido, queremos reafirmar nosso compromisso de estarmos na vanguarda em ESG no nosso setor e destacar que o ano de 2020 foi um ano de muito planejamento, para que 2021 e demais anos sejam anos de alta concretização das iniciativas que estamos implementando.

ANEXO I – Demonstração dos Resultados

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida	-	-	411.253	311.852
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(271.501)	(212.623)
Lucro bruto	-	-	139.752	99.229
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(51.508)	(23.454)	(58.632)	(26.977)
Despesas comerciais	(778)	(426)	(38.937)	(25.646)
Outras despesas e receitas operacionais	1.899	636	(4.150)	(4.921)
Equivalência patrimonial	80.150	57.594	34	505
Total das despesas e receitas operacionais	29.763	34.350	(101.685)	(57.039)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	29.763	34.350	38.067	42.190
Receitas financeiras	19.967	478	22.714	2.378
Despesas financeiras	(1.420)	(2.878)	(3.900)	(6.838)
Resultado financeiro	18.547	(2.400)	18.814	(4.460)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	48.310	31.950	56.881	37.730
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(7.798)	(5.734)
Lucro líquido do exercício	48.310	31.950	49.083	31.996
Lucro/ (prejuízo) atribuído aos controladores	48.310	31.950	48.310	31.950
Lucro/ (prejuízo) atribuído aos não controladores	-	-	773	46

ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	99.831	12.022	194.304	33.416
Caixa restrito	28.893	1.100	28.893	1.100
Aplicações financeiras	543.181	-	543.181	-
Contas a receber	-	-	150.642	176.208
Imóveis a comercializar	-	-	152.529	78.190
Partes relacionadas	-	-	-	-
Conta corrente de consórcio	-	-	-	4.211
Tributos a recuperar	3.631	735	3.958	1.172
Adiantamentos	172	3.819	1.486	5.444
Outros ativos	5.841	254	8.029	2.350
Total do ativo circulante	681.549	17.930	1.083.022	302.091
Não circulante				
Caixa restrito	20.599	800	20.599	5.800
Contas a receber	-	-	153.459	60.256
Imóveis a comercializar	-	-	45.599	10.711
Partes relacionadas	196.935	41.855	-	-
Outros ativos	-	-	1.250	-
Investimentos	159.964	107.026	259	10.374
Imobilizado	9.978	5.699	14.604	6.327
Intangível	2.078	472	2.399	476
Total do ativo não circulante	389.554	155.852	238.169	93.944
Total do ativo	1.071.103	173.782	1.321.191	396.035

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	4.469	12.996	26.624	104.674
Fornecedores	1.204	1.250	12.636	11.666
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.715	1.970	9.993	4.223
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	5.969	6.911
Adiantamento de clientes	-	-	80.676	53.816
Partes relacionadas	5.659	52.911	-	-
Outros passivos	4.267	67	21.070	14.327
Passivo de arrendamento	1.122	-	2.117	-
Provisão para perdas com investimentos	5.751	4.503	-	-
Provisão de garantia de obra	-	-	1.270	897
Contas correntes de consórcios	-	-	36.285	13.243
Outros débitos com terceiros	4.226	9.589	4.469	13.462
Dividendos a pagar	11.474	-	11.474	-
Total do passivo circulante	44.887	83.286	212.583	223.219
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	-	6.929	18.804	17.293
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	4.864	1.688
Adiantamento de clientes	-	-	33.629	39.835
Partes relacionadas	205	315	-	-
Conta corrente de consórcios	-	-	13.713	439
Provisão de garantia de obra	-	-	4.379	3.152
Outros débitos com terceiros	9.725	9.617	12.387	36.170
Outros passivos	-	2.245	-	2.246
Passivo de arrendamento	1.842	-	5.071	-
Provisão para demandas judiciais	8.000	8.109	8.327	8.668
Total do passivo não circulante	19.772	27.215	101.174	109.491
Patrimônio líquido				
Capital social	959.493	56.100	959.493	56.100
Reserva de capital	7.122	4.188	7.122	4.188
Reserva de lucros	39.829	2.993	39.829	2.993
Total do patrimônio líquido	1.006.444	63.281	1.006.444	63.281
Participação de não controladores	-	-	990	44
Total do patrimônio líquido consolidado	1.006.444	63.281	1.007.434	63.325
Total do passivo e patrimônio líquido	1.071.103	173.782	1.321.191	396.035

ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

Fluxos de caixa das atividades operacionais

Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social

Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	48.310	31.950	56.881	37.730
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações do intangível	1.955	1.300	2.239	1.539
Equivalência patrimonial	(80.150)	(57.594)	(34)	(505)
Resultados de SCP's	-	-	5.291	5.383
Provisão para garantias de obras	-	-	2.065	2.164
Ajuste a valor presente	-	-	(2.042)	2.410
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	318	17
Provisão/reversão para distratos líquida	-	-	(1.019)	(210)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	905	1.752
Provisão para demandas judiciais	(109)	2.857	220	2.628
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	709	1.669	2.121	5.162
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	416	491	4.179	8.046
Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	(10)	-	157	-
Apropriação de encargos financeiros capitalizados nos imóveis a comercializar	-	-	-	434
Amortização do custo de captação de empréstimos	109	22	816	-
Outras resultados em investimentos	(508)	(2.742)	(468)	(2.742)
Total Equity Return Swap	(5.609)	-	(5.609)	-
Plano de opções de ações	2.381	-	2.381	-
Ganho com títulos e valores imobiliários	(9.257)	-	(9.257)	-
Provisão para PPR	3.539	3.655	3.359	3.655
Ganho não realizado	(2.245)	-	(2.245)	-
Plano de remuneração dos administradores	553	-	553	-
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	-	-	(58.811)	(138.154)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-	-	(127.714)	(30.234)
(Aumento) redução em Outros ativos	(5.585)	(3.299)	(628)	(4.965)
(Aumento) redução em adiantamentos	3.647	-	-	-
(Aumento) redução em tributos a recuperar	(2.895)	1.707	(2.768)	-
Aumento (redução) em Fornecedores	(46)	1.038	971	8.313
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	1.206	-	1.162	4.040
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	-	-	26.228	60.387
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-	-	43.233	(4.211)
Aumento (redução) em Outros passivos	11.492	(2.575)	(3.137)	(2.675)
Pagamento de garantia de obras	-	-	(439)	(85)
Pagamento de demandas judiciais	-	(63)	(594)	(922)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(967)	(2.075)	(6.459)	(13.260)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(5.660)	(3.405)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(33.064)	(23.659)	(73.805)	(57.708)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(48.693)	-	(48.692)	(5.000)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	1.100	1.100	6.100	1.100
Aplicação financeira	(818.144)	-	(818.144)	-
Resgate de aplicação financeira	284.220	-	284.221	-
Integralização de capital nos investimentos	(35.600)	(56.133)	(8.912)	(10.376)
Aquisição/(venda) de investimento	33.800	42.949	18.341	-
Redução de capital em investimento	-	7.134	-	1.733
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(7.840)	(2.475)	(12.439)	(2.531)
Dividendos recebidos de investidas	35.961	28.976	498	27
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	22.293	38.264
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(555.196)	21.551	(556.734)	23.217

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos e financiamentos	(13.521)	(10.328)	(122.842)	(101.175)
Amortização de arrendamento mercantil	(815)	(634)	(1.007)	(782)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	12.558	48.457	134.753
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	903.393	-	903.393	-
Dividendos pagos	-	(12.050)	-	(12.050)
Partes relacionadas	(202.442)	19.621	-	6.871
Dividendos pagos aos não controladores	-	-	-	(586)
Repasse para terceiros (SCPs)	(13.366)	(4.224)	(39.567)	(12.895)
Outros débitos com terceiros	2.820	6.900	2.820	32.681
Aporte/redução de não controladores	-	-	173	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	676.069	11.843	791.427	46.817

Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa

	87.809	9.735	160.888	12.326
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	12.022	2.287	33.416	21.090
No final do exercício	99.831	12.022	194.304	33.416

Sobre a Mitre

A Mitre Realty é uma das principais construtoras e incorporadoras brasileiras, e com uma das maiores rentabilidades do setor¹. Atua nos segmentos de média e média-alta renda, na cidade de São Paulo, com importante presença em regiões menos concorridas e com alta demanda mal suprida. A Companhia desenvolve empreendimentos bastante diferenciados e com qualidade superior à concorrência, conforme evidenciado pela alta velocidade de vendas e baixíssimos níveis de estoque. A Mitre possui uma visão mais abrangente de sua atuação e procura oferecer aos seus clientes não apenas apartamentos, mas um novo estilo de vida - moderno, com arquitetura diferenciada, bom gosto, desenvolvidos de acordo com as principais tendências mundiais de moradia, com espaços inteligentes e funcionais e localizações estratégicas próximas a estações de metrô e ônibus, que garantem mobilidade e comodidade aos clientes.

Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais *drivers* de rentabilidade e riscos do negócio, e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece duas linhas de produtos distintas: (i) Raízes, focada no público de média renda; e (ii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta renda. Ambas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.

Desde fevereiro de 2020, a Mitre Realty é listada no Novo Mercado da B3, seguindo os mais altos padrões de governança corporativa. Por meio de sua estrutura de *partnership*, mantém total alinhamento entre acionistas e executivos, garantindo geração de valor superior a todos os stakeholders.

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



Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali
Giancarlo D'Elia Denapoli
Caio Perri Lima
Stefano Sé Stampacchio

Tel.: +55 (11) 4810-0582

<https://ri.mitrerealty.com.br>

ri@mitrerealty.com.br

MTRE
B3 LISTED NM

IMOB	ITAG
ICON	IGC
SMLL	IGCT
IBRA	IGC-NM

DISCLAIMER

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez financeira durante e após a pandemia relacionada ao COVID-19, bem como ao impacto dessa pandemia nos resultados das suas operações. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

As ressalvas com relação a declarações e informações acerca do futuro também incluem informações sobre resultados operacionais possíveis ou presumidos, bem como declarações que são precedidas, seguidas ou que incluem as palavras "acredita", "poderá", "irá", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima" ou expressões semelhantes.

As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições porque se referem a eventos futuros, dependendo, portanto, de circunstâncias que poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações com relação ao futuro. Muitos dos fatores que irão determinar esses resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão.