

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 - 01/01/2020 à 31/12/2020	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	21
---	----

Notas Explicativas	36
--------------------	----

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	111
--	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se Houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou Não)	115
---	-----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	116
---	-----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	117
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
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	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	1.071.103	173.782
1.01	Ativo Circulante	681.549	17.930
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	671.905	13.122
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	99.831	12.022
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.893	1.100
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	543.181	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.631	735
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.631	735
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.013	4.073
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	172	3.819
1.01.08.01.01	Adiantamentos	172	3.819
1.01.08.03	Outros	5.841	254
1.01.08.03.01	Outros Ativos	5.841	254
1.02	Ativo Não Circulante	389.554	155.852
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	217.534	42.655
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	196.935	41.855
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	196.935	41.855
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	20.599	800
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	20.599	800
1.02.02	Investimentos	159.964	107.026
1.02.02.01	Participações Societárias	159.964	107.026
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	159.964	107.026
1.02.03	Imobilizado	9.978	5.699
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.978	5.699
1.02.03.01.01	Imobilizado	9.978	5.699
1.02.04	Intangível	2.078	472
1.02.04.01	Intangíveis	2.078	472
1.02.04.01.02	Intangível	2.078	472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	1.071.103	173.782
2.01	Passivo Circulante	44.887	83.286
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.715	1.970
2.01.01.01	Obrigações Sociais	6.715	1.970
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	6.715	1.970
2.01.02	Fornecedores	1.204	1.250
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.204	1.250
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.469	12.996
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.469	12.996
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4.469	12.996
2.01.05	Outras Obrigações	26.748	62.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.659	52.911
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	5.659	52.911
2.01.05.02	Outros	21.089	9.656
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	11.474	0
2.01.05.02.04	Outros Passivos	4.267	67
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	1.122	0
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	4.226	9.589
2.01.06	Provisões	5.751	4.503
2.01.06.02	Outras Provisões	5.751	4.503
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	5.751	4.503
2.02	Passivo Não Circulante	19.772	27.215
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	6.929
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	6.929
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	6.929
2.02.02	Outras Obrigações	11.772	12.177
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	205	315
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	205	315
2.02.02.02	Outros	11.567	11.862
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	1.842	0
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	9.725	9.617
2.02.02.02.05	Outros passivos	0	2.245
2.02.04	Provisões	8.000	8.109
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.000	8.109
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.000	8.109
2.03	Patrimônio Líquido	1.006.444	63.281
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	56.100
2.03.02	Reservas de Capital	7.122	4.188
2.03.02.07	Reserva de Capital	7.122	4.188
2.03.04	Reservas de Lucros	39.829	2.993
2.03.04.10	Reserva de Lucros	39.829	2.993

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	29.763	34.350
3.04.01	Despesas com Vendas	-778	-426
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-51.508	-23.454
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.899	636
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	80.150	57.594
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.763	34.350
3.06	Resultado Financeiro	18.547	-2.400
3.06.01	Receitas Financeiras	19.967	478
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.420	-2.878
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	48.310	31.950
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.310	31.950
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	48.310	31.950
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,49424	0,95714
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,48129	0,95714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	48.310	31.950
4.03	Resultado Abrangente do Período	48.310	31.950

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-33.064	-23.659
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-39.916	-18.392
6.01.01.01	Lucro líquidos antes de imposto de renda e contribuição social	48.310	31.950
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.955	1.300
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-80.150	-57.594
6.01.01.04	Provisão para demandas judiciais	-109	2.857
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	709	1.669
6.01.01.06	Apropriação de encargos financeiros capitalizado	416	491
6.01.01.07	Amortização do custo de captação de empréstimos	109	22
6.01.01.08	Outros resultados com investimentos	-508	-2.742
6.01.01.09	Total Equity Return Swap	-5.609	0
6.01.01.10	Plano de opções de ações	2.381	0
6.01.01.11	Ganho com títulos e valores mobiliários	-9.257	0
6.01.01.12	Participações - PLR	3.539	3.655
6.01.01.13	Ganho não realizado	-2.245	0
6.01.01.14	Plano de reumentação dos administradores	553	0
6.01.01.15	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	-10	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.852	-5.267
6.01.02.01	(Aumento) redução em outros ativos	-5.585	-3.299
6.01.02.02	(Aumento) redução em adiantamentos	3.647	0
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-2.895	1.707
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	-46	1.038
6.01.02.05	Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	1.206	0
6.01.02.06	Aumento (redução) em outros passivos	11.492	-2.575
6.01.02.07	Pagamentos de demandas judiciais	0	-63
6.01.02.08	Juros pagos sobre empréstimos e financiamento	-967	-2.075
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-555.196	21.551
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-48.693	0
6.02.02	Resgastes de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	1.100	1.100
6.02.03	Aplicação financeira	-818.144	0
6.02.04	Resgate de aplicação financeira	284.220	0
6.02.05	Integralização de capital nos investimentos	-35.600	-56.133
6.02.06	Aquisição/(venda) de investimento	33.800	42.949
6.02.07	Redução de capital em investimento	0	7.134
6.02.08	Aquisição de imobilizado e intangível	-7.840	-2.475
6.02.09	Dividendos recebidos de investidas	35.961	28.976
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	676.069	11.843
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-13.521	-10.328
6.03.02	Amortização de arrendamento mercantil	-815	-634
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	0	12.558
6.03.04	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	903.393	0
6.03.05	Dividendos pagos	0	-12.050
6.03.06	Partes relacionadas	-202.442	19.621
6.03.07	Repasses para terceiros (SCPs)	-13.366	-4.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.03.08	Outros débitos com terceiros	2.820	6.900
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	87.809	9.735
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.022	2.287
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	99.831	12.022

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	2.934	0	0	0	906.327
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 da administração	0	553	0	0	0	553
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.381	0	0	0	2.381
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.310	0	48.310
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.310	0	48.310
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	36.836	-48.310	0	-11.474
5.06.04	Reserva Legal	0	0	2.416	-2.416	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-11.474	0	-11.474
5.06.06	Dividendos adicionais propostos	0	0	34.420	-34.420	0	0
5.07	Saldos Finais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.749	-2.380	-31.176	0	0	-807
5.04.08	Integralização de capital com reserva de capital	3.302	-3.302	0	0	0	0
5.04.09	Integralização de capital com reserva de lucros	21.369	0	-21.369	0	0	0
5.04.10	Adiantamento Futuro Aumento de Capital	2.733	-2.733	0	0	0	0
5.04.11	Integralização de capital com reserva de lucros de exercícios anteriores	5.345	0	-5.345	0	0	0
5.04.12	Plano de remuneração dos administradores	0	3.655	0	0	0	3.655
5.04.13	Dividendos pagos sobre reserva de exercícios anteriores	0	0	-4.462	0	0	-4.462
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	31.950	0	31.950
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	31.950	0	31.950
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	24.362	-31.950	0	-7.588
5.06.04	Reserva Legal	0	0	1.598	-1.598	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	21.369	-21.369	0	0
5.06.06	Reserva Estatutária	0	0	1.395	-1.395	0	0
5.06.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.588	0	-7.588
5.07	Saldos Finais	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.113	-10.861
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.113	-10.861
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.113	-10.861
7.04	Retenções	-1.955	-1.300
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.955	-1.300
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.068	-12.161
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	102.017	57.135
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	80.150	57.594
7.06.02	Receitas Financeiras	19.967	-937
7.06.03	Outros	1.900	478
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	90.949	44.974
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	90.949	44.974
7.08.01	Pessoal	41.017	11.235
7.08.01.01	Remuneração Direta	37.876	6.127
7.08.01.04	Outros	3.141	5.108
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	553	3.655
7.08.01.04.02	Participações de empregados nos lucros	207	1.453
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	2.381	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	467	120
7.08.02.01	Federais	467	120
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.155	1.669
7.08.03.01	Juros	1.155	1.669
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	48.310	10.581
7.08.04.02	Dividendos	11.474	7.588
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	36.836	2.993
7.08.05	Outros	0	21.369
7.08.05.01	Integralização de capital com lucro do exercício	0	21.369

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	1.321.191	396.035
1.01	Ativo Circulante	1.083.022	302.091
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	223.197	34.516
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	194.304	33.416
1.01.01.02	Caixa Restrito	28.893	1.100
1.01.02	Aplicações Financeiras	543.181	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	543.181	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	543.181	0
1.01.03	Contas a Receber	150.642	176.208
1.01.03.01	Clientes	150.642	176.208
1.01.03.01.01	Contas a Receber	150.642	176.208
1.01.04	Estoques	152.529	78.190
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	152.529	78.190
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.958	1.172
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.958	1.172
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.515	12.005
1.01.08.03	Outros	9.515	12.005
1.01.08.03.01	Adiantamentos	1.486	5.444
1.01.08.03.02	Outros ativos	8.029	2.350
1.01.08.03.03	Conta corrente de consórcio	0	4.211
1.02	Ativo Não Circulante	238.169	93.944
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	220.907	76.767
1.02.01.04	Contas a Receber	153.459	60.256
1.02.01.04.03	Contas a Receber	153.459	60.256
1.02.01.05	Estoques	45.599	10.711
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	45.599	10.711
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	21.849	5.800
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	20.599	5.800
1.02.01.10.04	Outros ativos	1.250	0
1.02.02	Investimentos	259	10.374
1.02.02.01	Participações Societárias	259	10.374
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	259	10.374
1.02.03	Imobilizado	14.604	6.327
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.604	6.327
1.02.03.01.01	Imobilizado	14.604	6.327
1.02.04	Intangível	2.399	476
1.02.04.01	Intangíveis	2.399	476
1.02.04.01.02	Intangível	2.399	476

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	1.321.191	396.035
2.01	Passivo Circulante	212.583	223.219
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.993	4.223
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.993	4.223
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	9.993	4.223
2.01.02	Fornecedores	12.636	11.666
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.636	11.666
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.969	6.911
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.969	6.911
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	5.969	6.911
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	26.624	104.674
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	26.624	104.674
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	26.624	104.674
2.01.05	Outras Obrigações	156.091	94.848
2.01.05.02	Outros	156.091	94.848
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	11.474	0
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	2.117	0
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	36.285	13.243
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	4.469	13.462
2.01.05.02.07	Outros passivos	21.070	14.327
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	80.676	53.816
2.01.06	Provisões	1.270	897
2.01.06.02	Outras Provisões	1.270	897
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.270	897
2.02	Passivo Não Circulante	101.174	109.491
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	18.804	17.293
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	18.804	17.293
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	18.804	17.293
2.02.02	Outras Obrigações	64.800	78.690
2.02.02.02	Outros	64.800	78.690
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	33.629	39.835
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	5.071	0
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	13.713	439
2.02.02.02.06	Outros passivos	0	2.246
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	12.387	36.170
2.02.03	Tributos Diferidos	4.864	1.688
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.864	1.688
2.02.04	Provisões	12.706	11.820
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.327	8.668
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	8.327	8.668
2.02.04.02	Outras Provisões	4.379	3.152
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.379	3.152
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.007.434	63.325
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	56.100
2.03.04	Reservas de Lucros	46.951	7.181
2.03.04.01	Reserva Legal	7.122	4.188

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
2.03.04.10	Reserva de Lucros	39.829	2.993
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	990	44

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	411.253	311.852
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-271.501	-212.623
3.03	Resultado Bruto	139.752	99.229
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-101.685	-57.039
3.04.01	Despesas com Vendas	-38.937	-25.646
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-58.632	-26.977
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.150	-4.921
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	34	505
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.067	42.190
3.06	Resultado Financeiro	18.814	-4.460
3.06.01	Receitas Financeiras	22.714	2.378
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.900	-6.838
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	56.881	37.730
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.798	-5.734
3.08.01	Corrente	-6.847	-4.302
3.08.02	Diferido	-951	-1.432
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	49.083	31.996
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	49.083	31.996
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.310	31.950
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	773	46
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,49424	0,95714
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,48129	0,95714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	49.083	31.996
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	49.083	31.996
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.310	31.950
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	773	46

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-73.805	-57.708
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	60.811	67.463
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	56.881	37.730
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.239	1.539
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-34	-505
6.01.01.04	Resultados de SCPs	5.291	5.383
6.01.01.05	Provisão para garantia de obras	2.065	2.164
6.01.01.06	Ajuste a valor presente	-2.042	2.410
6.01.01.07	Provisão para perda esperada para risco de crédito	318	17
6.01.01.08	Provisão/reversão para distratos líquida	-1.019	-210
6.01.01.09	Provisão de impostos diferidos (PIS e Cofins)	905	1.752
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	220	2.628
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	2.121	5.162
6.01.01.12	Apropriação de encargos financeiros capitalizados	4.179	8.480
6.01.01.13	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	157	0
6.01.01.14	Amortização do custo de captação dos empréstimos	816	0
6.01.01.15	Outros resultados em investimentos	-468	-2.742
6.01.01.16	Total Equity Return Swap	-5.609	0
6.01.01.17	Plano de opções de ações	2.381	0
6.01.01.18	Ganho com títulos e valores mobiliários	-9.257	0
6.01.01.19	Participações - PLR	3.912	3.655
6.01.01.20	Ganho não realizado	-2.245	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-134.616	-125.171
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-58.811	-138.154
6.01.02.02	(Aumento) redução em imóveis a comercializar	-127.714	-30.234
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros ativos	-628	-4.965
6.01.02.04	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-2.768	0
6.01.02.05	Aumento (redução) em fornecedores	971	8.313
6.01.02.06	Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	1.162	4.040
6.01.02.07	Aumento (redução) em adiantamento de clientes	26.228	60.387
6.01.02.08	Aumento (redução) em conta corrente consórcios	43.233	-4.211
6.01.02.09	Aumento (redução) em outros passivos	-3.137	-2.675
6.01.02.10	Pagamento de garantia de obras	-439	-85
6.01.02.11	Pagamento de demandas judiciais	-594	-922
6.01.02.12	Juros pagos sobre empréstimos e financiamento	-6.459	-13.260
6.01.02.13	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.660	-3.405
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-556.734	23.217
6.02.01	Aplicação em caixa restrito e títulos e valores mobiliárias	-48.692	-5.000
6.02.02	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	6.100	1.100
6.02.03	Aplicação financeira	-818.144	0
6.02.04	Resgate de aplicação financeira	284.221	0
6.02.05	Integralização de capital nos investimentos	-8.912	-10.376
6.02.06	Aquisição (venda) de investimento	18.341	0
6.02.07	Redução de capital em investimento	0	1.733
6.02.08	Aquisição de imobilizado e intangível	-12.439	-2.531

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.02.09	Dividendos recebidos de investidas	498	27
6.02.10	Caixa líquido da alienação de investimento	22.293	38.264
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	791.427	46.817
6.03.01	Amortização de empréstimos e financiamentos	-122.842	-101.175
6.03.02	Amortização de arrendamento mercantil	-1.007	-782
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamento	48.457	134.753
6.03.04	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	903.393	0
6.03.05	Dividendos pagos	0	-12.050
6.03.06	Partes Relacionadas	0	6.871
6.03.07	Dividendos pagos aos não controladores	0	-586
6.03.08	Repasse para terceiros (SCPs)	-39.567	-12.895
6.03.09	Outros débitos com terceiros	2.820	32.681
6.03.10	Aporte/redução de não controladores	173	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	160.888	12.326
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	33.416	21.090
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	194.304	33.416

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	2.934	0	0	0	906.327	0	906.327
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
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.381	0	0	0	2.381	0	2.381
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.310	0	48.310	773	49.083
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.310	0	48.310	773	49.083
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	36.836	-48.310	0	-11.474	173	-11.301
5.06.04	Reserva Legal	0	0	2.416	-2.416	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-11.474	0	-11.474	0	-11.474
5.06.06	Dividendos adicionais propostos	0	0	34.420	-34.420	0	0	0	0
5.06.07	Aumento de capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	173	173
5.07	Saldos Finais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726	584	40.310
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726	584	40.310
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.749	-2.380	-31.176	0	0	-807	0	-807
5.04.08	Integralização de capital com reserva de capital	3.302	-3.302	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Integralização de capital com reserva de lucros	21.369	0	-21.369	0	0	0	0	0
5.04.10	Plano de remuneração dos administradores	0	3.655	0	0	0	3.655	0	3.655
5.04.11	Adiantamento futuro aumento de capital	2.733	-2.733	0	0	0	0	0	0
5.04.12	Integralização de capital com reserva de lucros de exercícios anteriores	5.345	0	-5.345	0	0	0	0	0
5.04.13	Dividendos pagos sobre reserva de exercícios anteriores	0	0	-4.462	0	0	-4.462	0	-4.462
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	31.950	0	31.950	46	31.996
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	31.950	0	31.950	46	31.996
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	24.362	-31.950	0	-7.588	-586	-8.174
5.06.04	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.588	0	-7.588	0	-7.588
5.06.05	Reserva Legal	0	0	1.598	-1.598	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros	0	0	21.369	-21.369	0	0	0	0
5.06.07	Reserva Estatutária	0	0	1.395	-1.395	0	0	0	0
5.06.08	Redução de capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	-586	-586
5.07	Saldos Finais	56.100	4.188	2.993	0	0	63.281	44	63.325

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	412.524	317.786
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	411.665	316.960
7.01.02	Outras Receitas	859	826
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-319.255	-243.831
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-267.740	-204.577
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-51.515	-39.254
7.03	Valor Adicionado Bruto	93.269	73.955
7.04	Retenções	-2.239	-1.539
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.239	-1.539
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	91.030	72.416
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.380	-3.482
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	34	505
7.06.02	Receitas Financeiras	22.714	2.378
7.06.03	Outros	-4.368	-6.365
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	109.410	68.934
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	109.410	68.934
7.08.01	Pessoal	43.814	11.594
7.08.01.01	Remuneração Direta	40.673	6.486
7.08.01.04	Outros	3.141	5.108
7.08.01.04.01	Honorários da administração	553	3.655
7.08.01.04.02	Participação de empregos nos lucros	207	1.453
7.08.01.04.03	Planos de opções em ações	2.381	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.853	12.136
7.08.02.01	Federais	9.853	12.136
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.660	13.208
7.08.03.01	Juros	6.660	13.208
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	49.083	10.627
7.08.04.02	Dividendos	11.474	7.588
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	36.836	2.993
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	773	46
7.08.05	Outros	0	21.369
7.08.05.01	Integralização de captail com lucro do exercício	0	21.369



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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 empresarial 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.



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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, diminuímos 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.

Fabricio Mitre

Diretor Presidente



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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

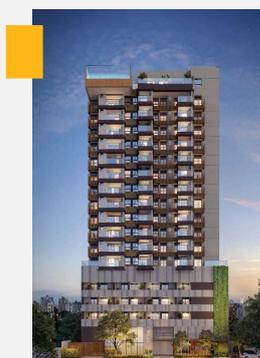
VGV: R\$ 71 milhões
Unidades: 203
Lançamento: Nov/20
% Unidades Vendidas: 53%



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%



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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

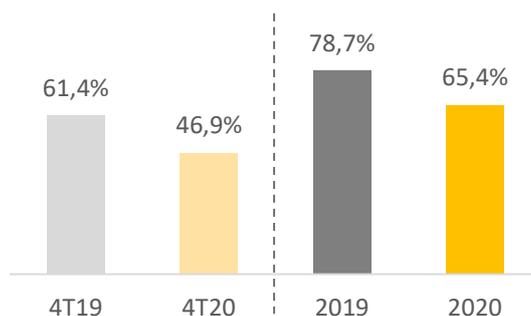


Relatório da Administração/comentário do Desempenho

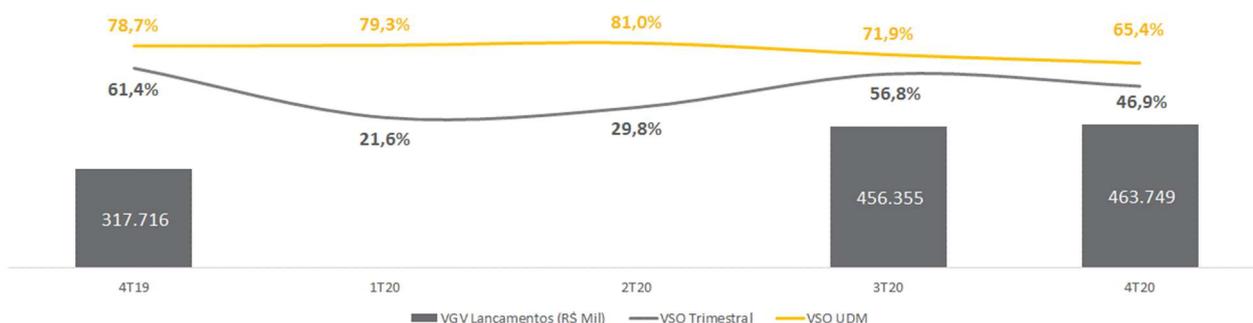
I Vendas sobre Oferta (VSO)

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

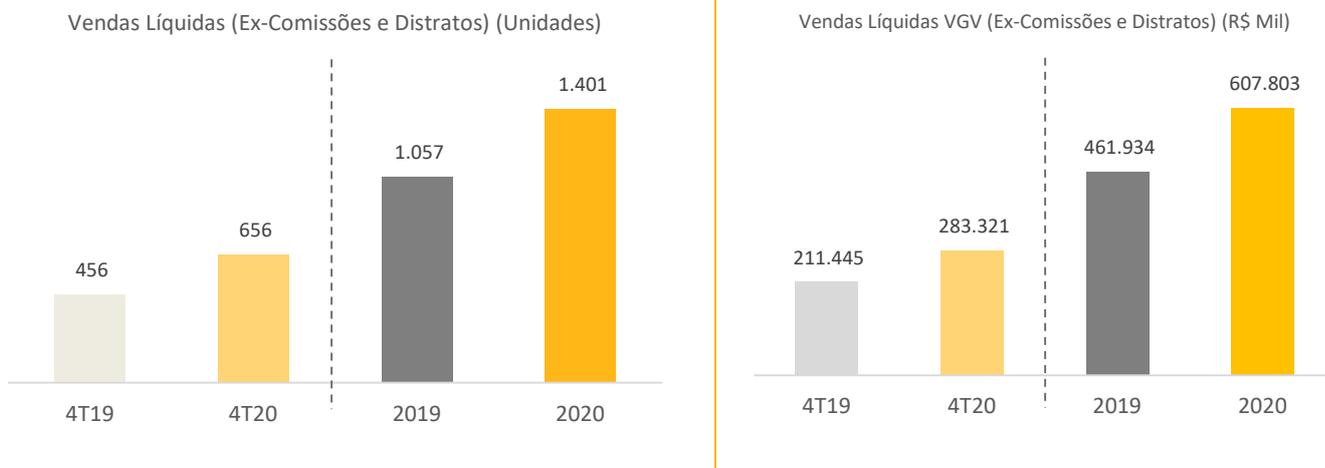
A Mitre obteve R\$317,2 milhões de vendas brutas no trimestre, excluindo comissões, comparada a R\$228,9 milhões no mesmo período de 2019, aumento de 38,6%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$716,6 milhões em vendas brutas, aumento de 36,1%, quando comparado aos R\$526,4 milhões em 2019. Os 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%



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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

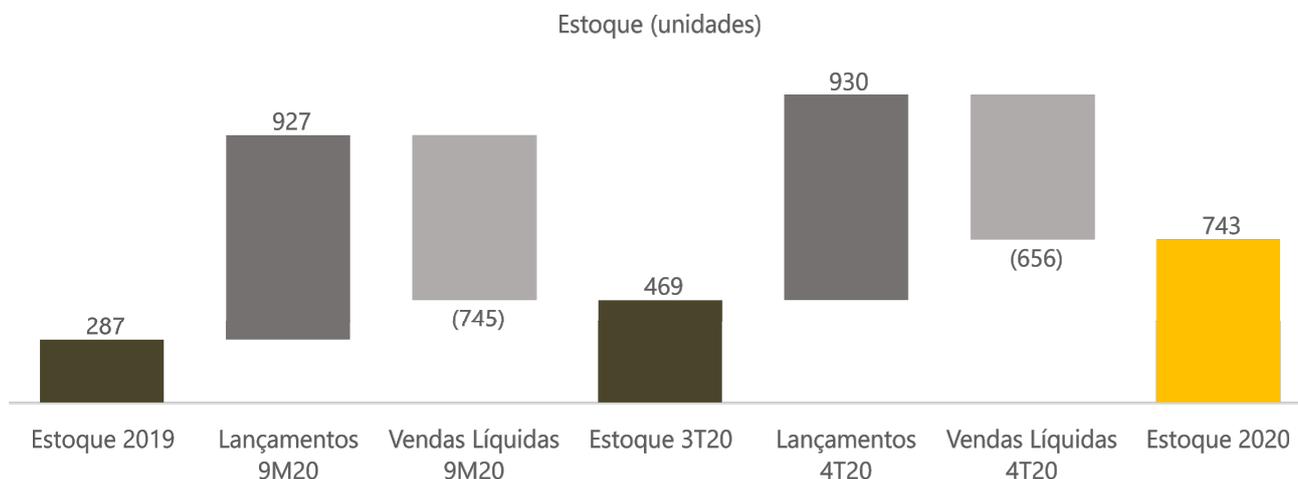
Unidades: 190
 Entrega Efetiva: Jul/20
 Entrega Contratual: Jan/21
 Aceita na 1ª vistoria: 99,5%



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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

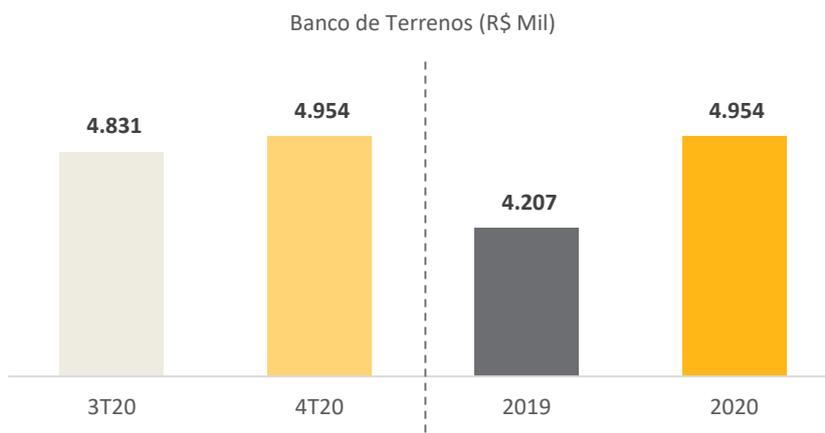


Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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.





Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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.



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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.

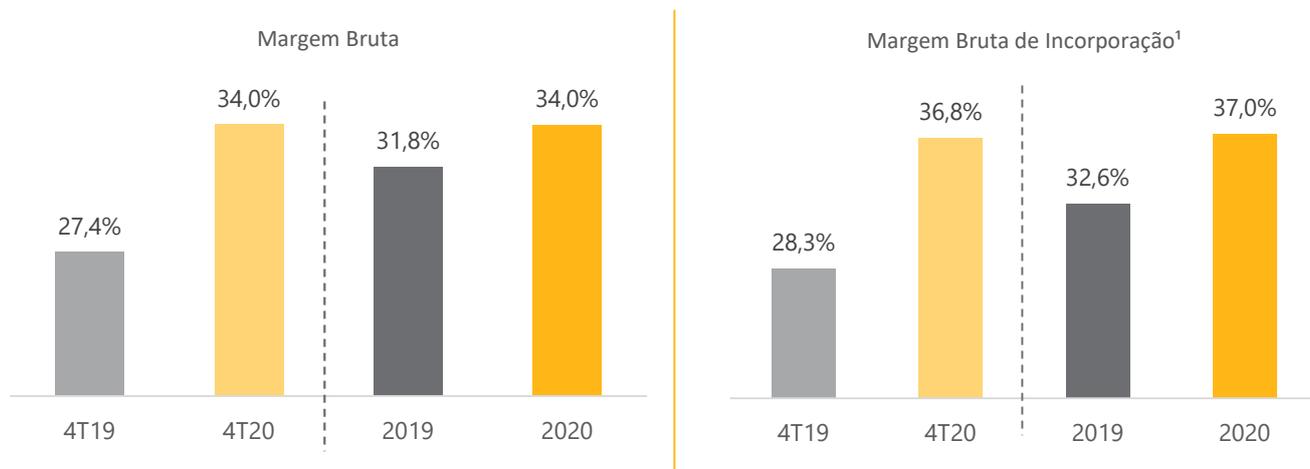
¹A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar 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:





Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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.



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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, conseqüentemente, 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.



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

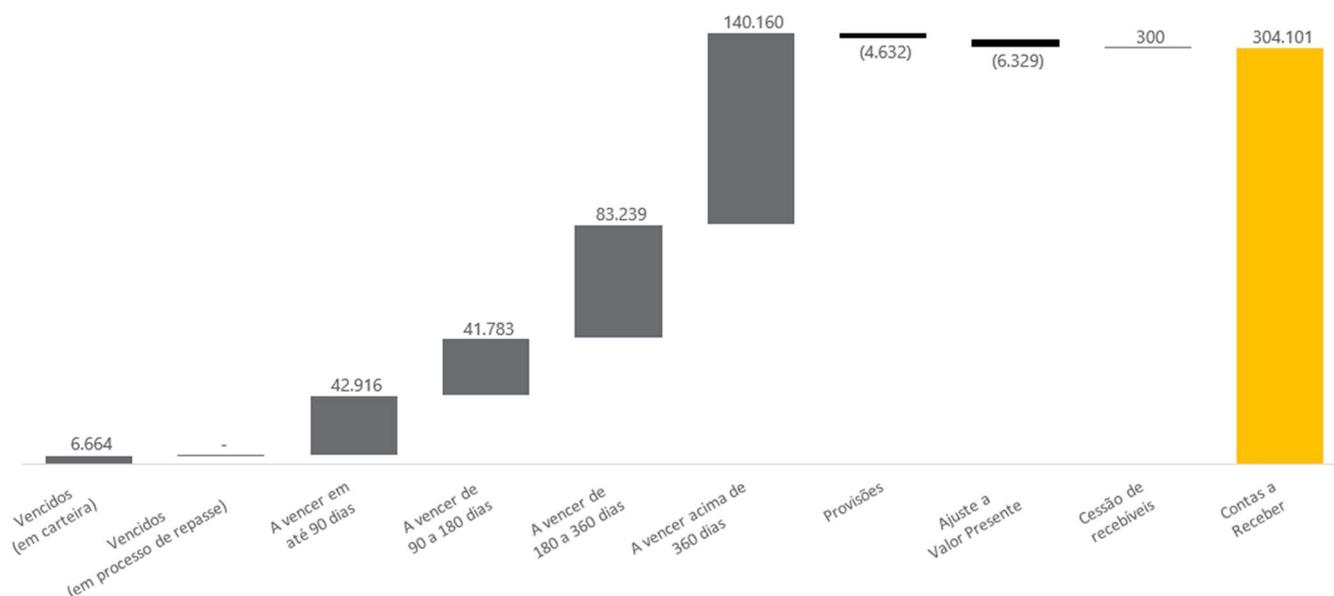
A margem REF (margem a apropriar) destacada acima, atrelada a uma Margem Bruta de Incorporação realizada de 37,0%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. Além disso, a venda média de 81,9% em todos os projetos, como apresentada 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%



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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.

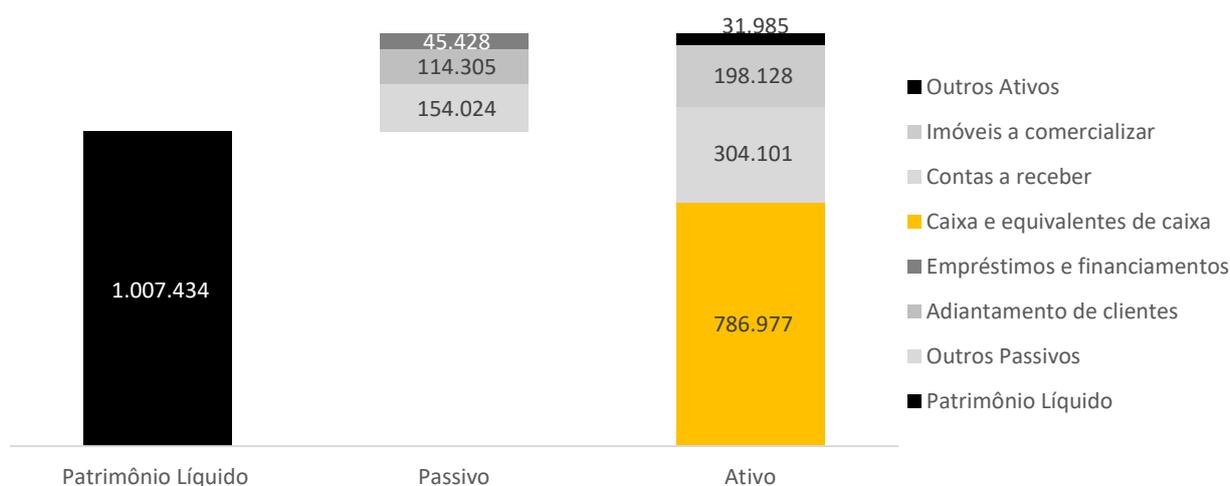
¹A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

²A Dívida Corporativa equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos 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.



Relatório da Administração/comentário do Desempenho

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.

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 os exercícios findo em 31 de dezembro de 2020 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020

(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 demonstrações financeiras 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 B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão “B3” em 4 de fevereiro de 2020 sob a sigla “MTRE3”. O IPO consistiu em uma oferta primária, onde foram emitidas 49.674.820 de novas ações ordinárias e uma oferta secundária de 4.870.634 ações, ao valor de R\$19,30 cada ação, totalizando uma captação de R\$1.052.727, sendo R\$958.724 relacionadas à Oferta Primária, cujo os custos com bancos, advogados, consultores e outros custos totalizaram R\$55.331 relacionados ao IPO, sendo esses redutores da conta de “Reserva de capital” conforme CPC 08 - Custo de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários.

1.1. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em 10 de março de 2020 e 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu os Ofícios Circulares nº02/2020 e nº03/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020” e “OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº03/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Quanto aos impactos advindos da pandemia 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 demonstrações financeiras, 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, conforme descrito na Nota Explicativa de nº 2.3.2.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras--Continuação

A administração da companhia está monitorando a situação, e e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 15 de março de 2021.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020, o capital circulante líquido da Controladora é positivo em R\$ 636.662 (R\$ (65.356) em 2019) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$ 870.439 (R\$78.872 em 2019). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as Companhias de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

2.1.3. Moeda Funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2020 a companhia não possui participações em controladas em conjunto.

iii) Participações em operações em conjunto - consórcios

Operação em conjunto (joint operation) na Companhia estão representados pelo sócio terreno - responsável pelo aporte no consórcio do terreno, objeto da operação e pelo sócio incorporador (líder do consórcio) responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. Nos consórcios, as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Essas partes são denominadas de operadores em conjunto.

Quando a Companhia realiza atividades como operações em conjunto, a Companhia reconhece em relação à sua participação em uma operação em conjunto:

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iii) Participações em operações em conjunto - consórcios--Continuação

- Seus ativos e passivos, incluindo sua participação sobre quaisquer ativos detidos e passivos assumidos em conjunto;
- Sua participação nas receitas de venda advinda da operação em conjunto;
- Suas despesas, incluindo sua participação nas despesas incorridas em conjunto.

A Companhia contabiliza os ativos, os passivos, as receitas e as despesas relacionados à sua participação em uma operação em conjunto de acordo com as normas aplicáveis a ativos, passivos, receitas e despesas específicos.

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras - Contratos tipo 3 e 4.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 19, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

- Os encargos financeiros de Terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 17.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 2.3.4.2.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo. Exceto pela forma de reconhecimento dos custos financeiros mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.i.b.

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

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, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária--Continuação*

Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos.

A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades da Companhia ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir.

Estimativas e premissas

- 2.3.2.1. Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

Impactos dos efeitos da COVID19 na estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção: (i) **Custos fixos:** a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa; (ii) **Custos adicionais:** as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetam o custo orçado.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

2.3.2.2. Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas. Tais provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "outros passivos", no balanço patrimonial.

Impactos dos efeitos da COVID19 na provisão para distratos: (i) evidências objetivas de impairment: até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita; (ii) expectativa de distratos para os próximos 12 meses: A Companhia reforçou as equipes de cobrança para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas a Companhia tem obtido sucesso em controlar o aumento da inadimplência, que até o momento não apresentou um aumento expressivo.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

2.3.2.3. Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) Com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões tributárias, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras.

2.3.2.4. Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) processos administrativos e judiciais: com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras;

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- 2.3.2.5. Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: A Administração revisa trimestralmente o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

Impactos dos efeitos da COVID19 na classificação e no valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: (i) imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento a Companhia não alterou a sua política de preços, que continua sendo atualizado conforme aumento da demanda pela compra de imóveis. Portanto, a Companhia não se vê pressionada para a realização dos imóveis e, conseqüentemente, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques (ii) terrenos para novos lançamentos: Neste momento, não existe nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e a análise do valor realizável líquido dos terrenos levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Conseqüentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subseqüentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não ira devolver aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar--Continuação

No fim de cada trimestre, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.3.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação**2.3. Principais práticas contábeis--Continuação****2.3.7. Imobilizado**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Instalações e móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais" – "Despesas com plantão de vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Arrendamento mercantil

O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários - arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

2.3.9. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, a partir da data da venda até o momento da entrega do imóvel, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo que a taxa utilizada para cálculo será a maior entre a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia (descontado pelo INCC) ou, a taxa da NTN-B.

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.14. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Benefícios a empregados

A Companhia concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte e remuneração variável.

Participação dos colaboradores e administradores no resultado

Os colaboradores têm direito a uma participação no resultado com base em determinadas metas acordadas anualmente.

Essas despesas são reconhecidas em base linear, levando em consideração o atingimento esperado das metas e os valores que serão disponibilizados para esses colaboradores.

Transações que envolvem pagamento em ações

A Companhia oferece a seus empregados planos de opção de ações, o valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.3.16. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Sociedade em contas de participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa nº 10). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 20).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na nota explicativa nº 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa nº 21.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 8.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.19. Terrenos a pagar

Terrenos a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.21. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação**2.3. Principais práticas contábeis--Continuação****2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação**

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante--Continuação

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual.

3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras**a) Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	5	-	21	8
Conta corrente bancária	312	322	4.838	3.063
Aplicações financeiras (i)	99.514	11.700	189.445	30.345
	99.831	12.022	194.304	33.416

(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+.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras	49.492	1.900	49.492	6.900
Circulante	28.893	1.100	28.893	1.100
Não circulante	20.599	800	20.599	5.800

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os saldos em caixa restrito estavam aplicados a taxa de 100% a 105% do CDI.

Em 31 de dezembro de 2020, o caixa restrito está representado da seguinte forma: R\$800 a saldo em garantia ao capital de giro tomado na Controladora, R\$28.094 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 dezembro de 2020 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras (i)	543.181	-	543.181	-

- (i) Compostas por Fundos de Investimentos de renda fixa não exclusivo com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 100% e 113% 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos	17.804	90.712
Empreendimentos em construção	294.088	160.761
Outras contas a receber	2.870	-
Ajuste a valor presente	(6.329)	(8.370)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(463)	(145)
Provisão para distratos	(4.169)	(7.109)
	303.801	235.849
Cessão de recebíveis	300	615
Total (a)	304.101	236.464
Circulante	150.642	176.208
Não circulante	153.459	60.256

(a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 99,96% estava garantido (99,97% em dezembro de 2019).

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 dezembro de 2020 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 2,14% a.a. (5,16% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2020			31/12/2019		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	65	-	65	105	-	105
Vencidos de 181 a 360 dias	90	-	90	596	542	1138
Vencidos de 121 a 180 dias	365	-	365	113	3.555	3.668
Vencidos de 91 a 120 dias	82	-	82	67	546	613
Vencidos de 61 a 90 dias	232	-	232	160	1.172	1.332
Vencidos de 31 a 60 dias	954	-	954	1.316	994	2.310
Vencidos de 0 a 30 dias	4.876	-	4.876	2.087	19.296	21.383
	6.664	-	6.664	4.444	26.105	30.549
A vencer de 0 a 30 dias	11.866	12.684	24.550	6.720	58.307	65.027
A vencer de 31 a 60 dias	9.893	-	9.893	4.608	604	5.212
A vencer de 61 a 90 dias	8.473	-	8.473	5.531	1	5.532
A vencer de 91 a 120 dias	7.430	-	7.430	3.422	-	3.422
A vencer de 121 a 181 dias	34.353	-	34.353	7.083	264	7.347
A vencer de 181 a 360 dias	83.239	-	83.239	54.982	179	55.161
A vencer acima 360 dias	140.160	-	140.160	79.222	1	79.223
	295.414	12.684	308.098	161.568	59.356	220.924
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(463)	-	(463)	(145)	-	(145)
Ajuste a valor presente	(6.329)	-	(6.329)	(8.370)	-	(8.370)
Provisão para distratos	(4.169)	-	(4.169)	(7.109)	-	(7.109)
Cessão de recebíveis	300	-	300	615	-	615
	291.417	12.684	304.101	151.003	85.461	236.464

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 31 de dezembro de 2020 eram Raízes Vila Matilde, Livepark Santo André e Maxmitre e 31 de dezembro de 2019, Raízes Vila Matilde, Les Champs e Livepark Santo André.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--ContinuaçãoRepasse 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. 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 entende que não há risco significativo de não recebimento.

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 demonstrações financeiras da Companhia.

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Cessão de recebíveis	300	615

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 identificado 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(145)	(39)
Adições	(318)	(111)
Reversão	-	5
Saldo final	(463)	(145)

Provisão para distratos

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(7.109)	(7.140)
Reversão / (adições)	2.940	31
Saldo final	(4.169)	(7.109)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos (i)	76.904	30.067
Adiantamento para aquisição de terreno	29.429	8.542
Imóveis em construção (ii)	82.127	38.086
Encargos financeiros capitalizados (iii)	211	721
Imóveis concluídos	2.232	6.413
Provisão para distratos	2.949	5.035
Adiantamentos	3.641	-
Outros	635	37
	198.128	88.901
Circulante	152.529	78.190
Não circulante	45.599	10.711

- (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 janeiro de 2022 foram classificados no ativo não circulante.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	721	3.649
Reclassificação juros capitalizados na holding	125	-
Atualização terrenos a pagar	247	-
Outros custos	328	-
Encargos financeiros capitalizados	4.294	5.118
Ajuste a valor presente - permuta financeira	(1.325)	-
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	(4.179)	(8.046)
Total	211	721

6. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e acionistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Ativo

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	157	178
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	93	-
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações. Ltda.	422	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	2.512	2.403
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	1.193	939
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	1.178	1.126
Mitre Vila Matilde	4.364	-
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	26
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2.965

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	1.447	2.495
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	-	1.443
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	10.746	-
Mitre Raízes Empreendimentos SPE Ltda.	-	3.586
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	5.318	2.110
Mitre Vendas	266	-
Mitre Raízes Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	6.470	467
Mitre Engenharia Ltda.	706	500
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	6.165	3.933
Mire Residencial Roque Petroni Ltda.	7.486	-
Mitre D Empreendimentos Ltda.	1.548	332
Mitre E Empreendimentos Ltda.	1.913	896
Mitre G Empreendimentos Ltda.	9.431	969
Mitre H Empreendimentos Ltda.	455	101
Mitre I Empreendimentos Ltda.	-	5.905
Mitre Ipiranga Empreendimentos Ltda.	2.685	316
Mitre Perdizes Empreendimentos Ltda.	-	4.598
Mitre L Empreendimentos Ltda.	22.913	458
Mitre M Empreendimentos Ltda.	70	83
Mitre N Empreendimentos Ltda.	3.365	1.502
Mitre O Empreendimentos Ltda.	141	9
Mitre P Empreendimentos Ltda.	-	1.629
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	18.586	596
Mitre R Empreendimentos Ltda.	2	63
Mitre S Empreendimentos Ltda.	7.949	625
Mitre T Empreendimentos Ltda.	-	292
Mitre U Empreendimentos Ltda.	11.171	60
Mitre V Empreendimentos Ltda.	17.620	14
Mitre W Empreendimentos Ltda.	38	68
Mitre X Empreendimentos Ltda.	67	19
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	331	4
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	2.016	1.031
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	21.605	-
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	-	1
Mitre Centro Companhiaral Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	-	1
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	33	95
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	3.691	-
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	5	-
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	336	-
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	715	17
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	843	-
MTR-07 Administração de Bens Ltda.	18	-
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	548	-
MTR-09 Administração de Bens Ltda.	261	-

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoAtivo--Continuação

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	228	-
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	38	-
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	30	-
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	2	-
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	3	-
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	3	-
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	3	-
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	39	-
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	4	-
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	61	-
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	26	-
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	38	-
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	5.117	-
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	5	-
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	7	-
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	31	-
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	170	-
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	1	-
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	1	-
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.226	-
	196.935	41.855

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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	
	31/12/2020	31/12/2019
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário	205	315
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	-	10
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	-	8.408
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	-	9.566
Residencial Ibiapava	819	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	4.840	10.156
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	-	961
Mitre Drausio	-	1.936
Sapetuba Empreendimentos e Participações Ltda.	-	710
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	-	21.164
	5.864	53.226
Circulante	5.659	52.911
Não circulante	205	315

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2020 em até R\$ 17.601.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$7.247 (R\$3.655 em 30 de dezembro de 2019). Do montante total reconhecido, R\$553 não teve efeito caixa no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$3.655 em 31 de dezembro de 2019).

Plano de remuneração baseado em ação

Em 2019, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$565 para fazer frente ao plano de remuneração em ações extinto no próprio exercício de 2019.

Plano de opções de ações

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$2.381 para fazer frente ao novo plano de opções de ações, conforme nota explicativa nº 25.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--ContinuaçãoGarantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas nos 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.

7. Investimentosa) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Participação em controladas:				
Controladas	152.658	96.527	-	-
Controladas em conjunto	-	1.154	-	1.154
	152.658	97.681	-	1.154
Participações em fundos de investimentos (i)	-	8.961	-	8.961
Encargos financeiros	28	125	-	-
Mais-valia (d.4)	7.019	-	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	7.306	9.345	259	9.220
Total	159.964	107.026	259	10.374

- (i) Em 19 de agosto de 2020, a companhia vendeu sua participação no Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia ("FIP Share") pelo valor de R\$18.342. Com a venda desse investimento, o ganho da venda do ativo realizada ao fundo anteriormente, que havia sido reconhecido no passivo por se tratar de operação com parte relacionada, foi reconhecido no resultado desse trimestre. Trata-se do montante de R\$2.245, conforme Nota Explicativa nº 18.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	27.102	66.267	20.589	59.438	6.513	6.829	(317)	8.056	6.511	6.828	(317)	8.505
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimento e participações Ltda.	99,98%	99,98%	6.592	31.231	1.447	21.032	5.145	10.198	(91)	5.458	5.144	10.196	(91)	5.458
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda	99,98%	99,98%	6.993	7.243	3.119	3.638	3.874	3.605	269	4.450	3.873	3.604	269	4.449
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	99,98%	36.095	30.819	27.916	26.589	8.179	4.230	8.178	4.287	8.177	4.230	8.176	4.287
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	99,98%	38.097	24.496	20.319	19.151	17.778	5.345	14.099	5.387	17.778	5.344	14.099	5.386
Sapetuba Empr. e Participações Ltda.	75,00%	99,98%	19.618	20.374	16.044	17.413	3.574	2.962	2.972	2.967	2.680	2.961	2.287	2.966
Mitre Raízes Vila Prudente.	100,00%	99,98%	26.879	19.214	21.458	17.493	5.422	1.721	4.314	620	5.422	1.720	4.314	619
Mitre Tapari Empr. e Participações SPE Ltda.	100,00%	99,98%	43.400	15.642	26.846	11.405	16.553	4.237	12.403	5.087	16.553	4.236	12.403	5.086
Mitre G Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	35.786	38.523	24.413	33.777	11.373	4.746	6.627	4.749	11.371	4.745	6.626	4.748
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	44.077	56.221	30.789	43.140	13.288	13.081	13.287	13.113	13.286	13.078	13.285	13.110
Residencial Anhaia Mello Empr e Participações	99,98%	99,98%	13.736	38.051	1.255	29.601	12.481	8.449	4.252	7.273	12.479	8.449	4.251	7.272
Amaro Bezerra Empr. e Participações Ltda.	100,00%	99,98%	16.827	19.742	160	1.310	16.667	18.432	1.074	1.381	16.667	18.428	1.074	1.380
Mitre L Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	28.677	544	28.250	549	427	(5)	432	(6)	427	(5)	432	(6)
MTR 01 - Administração de Bens Ltda	99,98%	99,98%	12.871	-	13.407	-	(535)	-	(536)	-	(534)	-	(535)	-
Mitre Engenharia Ltda	100,00%	99,98%	4.815	193	6.331	1.874	(1.516)	(1.681)	(1.753)	(1.581)	(1.516)	(1.680)	(1.753)	(1.580)
Mitre Perdizes Empr. e Participações Ltda.	100,00%	99,98%	33.218	4.610	25.087	4.620	8.130	(10)	8.141	(11)	8.130	(10)	8.141	(11)
Mitre S Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	29.252	655	24.130	660	5.122	(6)	5.127	(7)	5.121	(6)	5.126	(7)
Mitre T Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	6.208	295	5.183	300	1.026	(5)	1.031	(6)	1.025	(5)	1.030	(6)
Mitre U Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	18.119	79	18.272	84	(152)	(5)	(147)	(6)	(152)	(5)	(147)	(6)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020

(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 exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mitre V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	23.316	11	22.321	15	996	(3)	999	(4)	996	(3)	999	(4)
OPI-11 São Paulo Empr.Imobiliários Ltda	100,00%	00,00%	17.564	-	17.564	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
Mitre Vendas Corretagem de imóveis Residencial Ibiapava	97,00%	97,00%	5.214	1.866	2.390	889	2.825	977	2.807	(1.141)	2.739	501	2.723	(1.107)
Mitre Michigan Empr. e Participações Ltda.	100,00%	30,00%	2.398	-	60	-	2.338	-	148	-	2.338	1.155	181	-
José dos Reis Empr e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	29.374	3.569	29.419	3.584	(45)	(23)	(22)	(16)	(45)	(23)	(22)	(16)
Borges Lagoa I Empr e Participações Ltda.	100,00%	99,98%	6.197	3.908	6.243	3.930	(46)	(29)	(17)	(22)	(46)	(29)	(17)	(23)
Mitre E Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	99,98%	6.552	3.523	6.646	3.532	(94)	(19)	(75)	(9)	(94)	(19)	(75)	(9)
Mitre Ipiranga Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	1.886	930	1.914	938	(28)	(12)	(16)	(7)	(28)	(19)	(16)	(7)
Mitre N Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	99,98%	37.842	317	31.565	325	6.276	(9)	4.159	(8)	6.276	(9)	4.159	(8)
Mitre Q Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	3.297	1.519	3.379	1.524	(82)	(5)	(77)	(6)	(82)	(5)	(77)	(6)
Mitre Z Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	18.622	663	18.640	596	(18)	(5)	(13)	(6)	(18)	(5)	(13)	(6)
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	99,98%	99,98%	2.009	1.065	2.017	1.070	(8)	(3)	(4)	(4)	(8)	(3)	(4)	(4)
Outros investimentos	100,00%	-	5.118	-	5.119	-	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
	-	-	15.597	25.981	13.158	17.006	2.435	9.073	(750)	2.531	2.438	8.375	(1.063)	2.012
Subtotal			623.348	417.551	475.450	325.483	147.897	92.065	86.497	62.519	146.907	92.024	85.441	62.472
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	5.751	4.503	-	-
Resultados de equivalência de SCP's Empresa controlada em conjunto	00,00%	30,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.291)	(5.383)
Total em investimentos			623.348	417.551	475.450	325.483	147.897	92.065	86.497	62.519	152.658	97.681	80.150	57.594

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo em 1º de janeiro	107.026	63.069	10.374	3.006
Venda de participação em investimentos (i)	(47.778)	(42.949)	(18.341)	-
Integralizações	35.600	56.133	8.912	10.376
Redução de capital	-	(7.134)	-	(1.733)
Dividendos recebidos	(35.961)	(28.976)	(498)	(27)
Encargos financeiros capitalizados	318	565	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(416)	(491)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	1.248	1.090	-	-
Equivalência patrimonial	80.150	57.594	34	505
Resultado de SCPs	5.291	5.383	-	-
Aquisição de investimento	6.959	-	-	-
Mais-valia	7.019	-	-	-
Efeito de consolidação na aquisição de controladas em conjunto	-	-	(690)	-
Outros resultados com investimentos	508	2.742	468	(1.753)
Saldo final	159.964	107.026	259	10.374

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

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

Venda:

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

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

Para fins de apresentação na demonstração do fluxo de caixa consolidado, demonstramos os efeitos líquidos de caixa e equivalente de caixa na aquisição de investimentos:

Caixa líquido dos investimentos adquiridos/vendidos	(7.317)
Pagamento/recebimento na aquisição/alienação de participação	(14.976)
Total do caixa líquido das aquisições/vendas	22.293

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante				
Capital de giro (a)	4.469	12.211	4.469	64.939
Arrendamento mercantil (b)	-	742	-	929
Custo de Transação	-	(109)	-	(815)
Crédito Direto ao Consumidor - CDC	-	152	-	152
Financiamento à produção - SFH (c)	-	-	21.855	38.854
	4.469	12.996	26.324	104.059
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	300	615
	4.469	12.996	26.624	104.674
Não circulante				
Capital de giro (a)	-	5.566	-	5.566
Arrendamento mercantil	-	-	-	1.683
Financiamento à produção - SFH (C)	-	1.363	18.804	10.044
	-	6.929	18.804	17.293
Total	4.469	19.925	45.428	121.967

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Capital de giro	4.469	-	-	4.469	-	-
Financiamento à produção SFH	-	-	-	21.855	18.804	-
Total	4.469	-	-	26.324	18.804	-

- (a) As operações de capital de giro apresentam taxa de juros de 8,05% a 13,35% ao ano (2019 de 6,17% a 13,35%) e todas foram avalizadas pelos sócios majoritários da Família Mitre. Essas operações são indexadas ao CDI e os custos de transação na captação desses recursos estão representados conforme a tabela acima.
- (b) Arrendamento mercantil referem-se aos contratos de aluguel e foram contabilizados de acordo com orientação do CPC 06(R2)/IFRS 16 que passou a vigorar em 2019. Em 01 de janeiro de 2020 os saldos foram reclassificados para contas a pagar de arrendamento mercantil.
- (c) 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 (2019 de 9,70% a 11,00% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos. Todos os financiamentos SFH da Companhia foram avalizados pelos sócios majoritários da Família Mitre.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 dezembro de 2020 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	203.467	100.157

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	19.925	15.409	121.967	114.369
Movimentação Financeira				
(+) Liberação	-	12.689	48.457	136.002
(-) Custo de captação	-	(131)	-	(1.249)
(+) Amortização do custo de captação	109	22	816	434
(-) Amortização principal	(13.521)	(10.328)	(122.842)	(101.175)
(-) Amortização Arrendamento mercantil	-	(634)	-	(782)
(-) Adoção IFRS16	-	2.787	-	3.481
(-) Reclassificação IFRS16	(2.106)	-	(2.611)	-
(-) Remensuração de saldo IFRS16	-	(48)	-	(88)
(+) Juros incorridos	1.029	2.234	6.415	13.130
(-) Juros pagos	(967)	(2.075)	(6.459)	(13.260)
(-) Venda de investimento (a)	-	-	-	(27.910)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	(315)	(985)
	4.469	19.925	45.428	121.967

(a) Em 10/05/2019 e 10/06/2019, foram vendidas as SPEs MMDC e Cunha Horta, respectivamente juntamente com os saldos remanescentes de suas dívidas.

A Companhia possuía o montante de R\$326.676 de financiamento consolidado e contratado em 31 de dezembro de 2020 (R\$190.053 em 2019), sendo que desses valores, foi liberado o montante consolidado de R\$43.877 até 31 de dezembro de 2020 (R\$136.002 em 2019). 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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	
	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda e contribuição social	5.315	5.252
PIS, COFINS e ISS	5.714	4.072
Provisão para distrato	(196)	(725)
Total	10.833	8.599
Circulante	5.969	6.911
Não circulante	4.864	1.688

b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda e contribuição social corrente	(6.847)	(4.302)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(882)	(1.619)
Provisão para distratos	(69)	187
Total	(7.798)	(5.734)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuaçãoc) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita de vendas	6.615	417
Receita serviços	4.339	3.237
Receita financeira	1.970	2.378
Total receita	12.924	6.032
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	3.889	3.447
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	4.153	3.056
CSLL - 9,00%	(374)	(275)
IRPJ - 15,00%	(583)	(517)
Adicional IRPJ - 10,00%	(208)	(87)
Receita de vendas RET	295.977	174.652
IRPJ e CSLL RET	(5.683)	(3.423)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(6.847)	(4.302)
Alíquota efetiva	2%	2%

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

10. Outros débitos com terceiros - SCPs

Descrição	Particip. do sócio participante 31/12/2020	Particip. do sócio participante 31/12/2019	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
SCP Anhaia Mello	-	30,00%	-	3.623	-	3.623
SCP Drausio	7,96%	7,96%	1.940	2.344	1.940	2.344
SCP Anhaia II	7,98%	9,98%	1.005	2.562	1.005	2.562
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.177	2.307	2.177	2.307
SCP Roque Petroni	1,36%	1,36%	3.734	4.676	3.734	4.676
SCP Tapari	1,99%	4,58%	758	1.510	758	1.510
SCP Mitre Galeno	25,00%	25,00%	533	1.687	533	1.687
SCP Mitre I	10,00%	10,00%	433	497	433	497
SCP Roque Petroni - Aguassanta	-	16,86%	-	-	-	15.083
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	2.905	2.895
SCP Mitre Galeno - Aguassanta	-	18,33%	-	-	-	12.448
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	558	-	558	-
SCP - Borges I	8,78%	8,78%	2.813	-	2.813	-
Total			13.951	19.206	16.856	49.632
Circulante			4.226	9.589	4.469	13.462
Não circulante			9.725	9.617	12.387	36.170

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 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, descontados principalmente dos impostos.

Ao final de 31 de dezembro de 2020 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2022	4.907	7.569
2023	4.818	4.818
Total	9.725	12.387

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	45.172	30.489
Antecipações de parcelas - serviços prestados	1.395	303
Permuta física de terrenos	67.738	62.859
Total	114.305	93.651
Circulante	80.676	53.816
Não circulante	33.629	39.835

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

	Saldo
2022	25.163
2023	5.125
2024	1.563
2025	1.778
	33.629

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	
	31/12/2020	31/12/2019
Consórcio Martim Luther King	-	19
Consórcio Vila Prudente	96	2.408
Consórcio Vila Mariana	3.796	7.565
Consórcio Lagoa Vermelha	-	3.690
Consórcio Freguesia do Ó	6.935	-
Consórcio Perdizes	19.025	-
Consórcio Ipiranga	20.146	-
Total	49.998	13.682
Circulante	36.285	13.243
Não circulante	13.713	439

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Consórcio Martin Luther King	Lagoa Vermelha SPE Ltda	78,45%	78,45%	80,90%	80,90%
Consórcio Ibiapava	Ibiapava SPE Ltda	77,36%	77,36%	78,80%	78,80%
Consórcio Vila Prudente	Vila Prudente SPE Ltda	79,09%	77,90%	78,72%	78,70%
Consórcio Vila Mariana	Vila Mariana SPE Ltda	70,00%	70,00%	53,22%	52,90%
Consórcio Vila Matilde	Amaro Bezerra SPE Ltda	75,48%	75,48%	75,50%	75,50%
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	-	87,10%	-
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	-	62,80%	-
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	-	71,74%	-

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

13. Provisõesa) Provisões para garantia de obra

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	4.049	2.053
(+) Adições	2.241	2.281
(-) Pagamentos	(439)	(85)
(-) Reversões	(176)	(162)
(-) Provisão para distrato	(26)	(38)
Saldo final	5.649	4.049
Circulante	1.270	897
Não circulante	4.379	3.152

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 31/12/2019	8.109	8.114	554	8.668
(+) Adições	258	258	756	1.014
(+) Adições - aquisição empresa	-	-	33	33
(-) Pagamentos	-	-	(594)	(594)
(-) Reversão	(367)	(372)	(422)	(794)
Saldo em 31/12/2020	8.000	8.000	327	8.327

- 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 demonstrações financeiras da Companhia, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado
	Cível
Saldo em 31/12/2019	321
Saldo em 31/12/2020	1.089

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	992.045	707.099
Permutas	143.257	116.290
(a) Receita de Vendas Contratadas	1.135.302	823.389
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	613.801	515.787
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	521.501	307.602
(ii) Receita indenização por distratos	798	717
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	3.497	14.869
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	3.405	8.222
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(2.884)	(7.109)
Receita indenização por distratos	208	(445)
Total Provisão para Distratos	312	668
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) Custo incorrido líquido	701.088	523.156
(b) Custo de construção Incorridos	(380.841)	(323.135)
Encargos financeiros apropriados	(1.794)	(10.293)
(c) Distratos - <u>custos de construção</u>	2.058	4.877
Distratos - <u>encargos financeiros</u>	10	157
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	322.305	204.898
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	54,03%	60,83%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) Custo Incorrido <u>líquido</u>	222.114	184.703
(b) Custo de construção Incorridos	(86.269)	(43.328)
Encargos financeiros apropriados	(30)	(655)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	135.845	141.375

(*) 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

(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 líquidoa) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia era de R\$1.014.824.026 (R\$56.100 em 31 de dezembro de 2019) e está representado por 105.774.820 ações ordinárias (56.100.000 em 31 de dezembro de 2019), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2020	% 2020	Quantidade de ações 2019	% 2019
Jorge Mitre	3.409.090	3,22%	8.279.724	14,76%
Fabício Mitre	23.220.772	21,92%	22.712.072	40,48%
Mitre Partners Participações Ltda	4.052.939	3,83%	4.052.939	7,22%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	19,91%	21.055.265	37,53%
Ações em Circulação	54.036.754	51,12%	-	-
	105.774.820	100,00%	56.100.000	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 (R\$56.100 em 31 de dezembro de 2019), mediante a emissão em 49.674.820 ações ordinárias (56.100.000 em 31 de dezembro de 2019), 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido--Continuaçãoa) 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.

b) Destinação dos lucros e 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 22 de junho de 2020, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a política de dividendos com a finalidade de estabelecer as diretrizes, critérios e procedimentos para destinação de resultados auferidos pela Companhia ("Política de Dividendos"). Nos termos da Política de Dividendos, a Companhia pretende distribuir aos seus acionistas, em cada exercício social, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu lucro líquido anual ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social.

Destinação do resultado

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro do exercício	48.310	31.950
Constituição de Reserva Legal	2.416	1.598
Lucro do exercício líquido da reserva legal	45.894	30.352
Dividendos mínimos obrigatórios	11.474	7.588
Dividendos adicionais propostos (*)	34.420	-
Quantidade de ações	105.774.820	56.100
Dividendos propostos por ação	0,4339	0,1353

(*) Considerando a política de dividendos, a Administração da Companhia pretende propor a distribuição do lucro excedente apurado para aprovação em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em Abril de 2021, consequentemente, esse montante foi classificado como dividendos adicionais propostos no patrimônio líquido.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido--Continuação

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. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia constituiu Reserva Legal no montante de R\$ 2.416. (em 31 de dezembro de 2019 a Companhia constituiu Reserva no montante de R\$1.598).

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 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.

iii) *Reserva de capital*

No exercício, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$2.381.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

16. Receita operacional líquida

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

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Receita de imóveis vendidos	369.392	308.126
Reversão (Provisão) para distrato	3.154	327
Perda estimada créditos de liquidação duvidosa	-	(17)
Ajuste a valor presente	2.042	(2.410)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(7.037)	(5.723)
Receita de indenização por distrato	798	826
	368.349	301.129
Receita de intermediação imobiliária	6.802	3.237
Receita de serviços prestados	3.389	679
Receita de construção - CPC 47 (a)	33.742	7.018
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(1.029)	(211)
	42.904	10.723
Receita operacional líquida	411.253	311.852

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020

(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 dezembro de 2020 e 2019 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(271.501)	(212.623)
Despesas gerais e administrativas	(51.508)	(23.454)	(58.632)	(26.977)
Despesas comerciais	(778)	(426)	(38.937)	(25.646)
	(52.286)	(23.880)	(369.070)	(265.246)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	-	-	(202.739)	(165.712)
Custo com permutas	-	-	(23.972)	(27.277)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	(2.065)	(2.164)
Custo com encargos financeiros	-	-	(4.179)	(8.046)
Provisão para distratos	-	-	(2.092)	(304)
Custo dos serviços vendidos	-	-	(36.454)	(9.120)
	-	-	(271.501)	(212.623)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(27.902)	(6.127)	(30.686)	(6.486)
Serviços de terceiros	(6.115)	(9.635)	(8.237)	(11.873)
Participações - PLR	(3.539)	(1.453)	(3.539)	(1.453)
Remuneração de Administradores	(7.247)	(3.655)	(7.247)	(3.655)
Despesas de cartórios	(47)	(92)	(147)	(264)
Depreciação e amortização	(1.955)	(1.300)	(2.239)	(1.539)
Condomínios	(286)	(314)	(1.255)	(562)
Administrativas	(2.036)	(878)	(2.901)	(1.145)
Remuneração baseada em ações	(2.381)	-	(2.381)	-
	(51.508)	(23.454)	(58.632)	(26.977)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(778)	(426)	(13.779)	(13.573)
Despesas com plantão de vendas	-	-	(25.158)	(12.073)
	(778)	(426)	(38.937)	(25.646)

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas tributárias	(254)	(120)	(358)	(448)
Ganho/(perda) com investimento	(189)	(937)	(189)	(982)
Resultado de SCP's	-	-	(5.291)	(5.383)
Provisão para demandas judiciais	109	(2.857)	375	(2.628)
Resultado da Alienação de investimentos	-	6.749	-	6.749
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(318)	-
Baixa de ativo imobilizado	-	-	(106)	-
Ganho realizado	2.245	-	2.245	-
Outras despesas e receitas	(12)	(2.199)	(508)	(2.229)
Total	1.899	636	(4.150)	(4.921)

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no exercício findo em 10 de dezembro de 2020 e 2019 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	9.728	475	11.005	2.256
Ganho na operação de Swap (*)	10.237	-	10.237	-
Outras receitas financeiras	2	3	1.472	122
	19.967	478	22.714	2.378
Despesas financeiras				
Juros com financiamentos	(1.125)	(1.669)	(2.121)	(5.162)
Despesas bancárias	(69)	(168)	(259)	(922)
Outras despesas financeiras	(226)	(1.041)	(1.520)	(754)
	(1.420)	(2.878)	(3.900)	(6.838)
Total	18.547	(2.400)	18.814	(4.460)

(*) 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 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. Do valor total líquido de R\$10.237 reconhecido no resultado do exercício, R\$4.629 corresponde a Swap já realizado, e o montante residual de R\$5.608 corresponde ao valor justo do Swap não realizado.

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 -

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). 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

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

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 31 de dezembro 2020, as projeções para INCC do Banco Itaú de janeiro de 2021 e cotações de ações de acordo com a B3, 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	1,38%	2,06%	2,75%	3,44%	4,13%
INCC	4,31%	6,61%	8,81%	11,01%	13,22%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IGP-M	11,57%	17,36%	23,14%	28,93%	34,71%
Cotação ação - B3	8,50	12,75	17,00	21,25	25,50

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 31/12/2020	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	776.988	10.684	16.025	21.367	26.709	32.051
INCC	283.890	12.505	18.758	25.011	31.263	37.516
TR	(40.958)	-	-	-	-	-
IGP-M	17.341	2.006	3.010	4.013	5.016	6.019
Cotação ação - B3	6.269	(16.395)	(5.063)	6.269	17.601	28.934
Sem indexador	7.729	-	-	-	-	-
Total	1.051.259	8.800	32.730	56.660	80.589	104.520

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	31/12/2020	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	194.304	189.445	-	-	-	-	4.859
Caixa restrito	3.b	49.492	49.492	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	3.c	543.181	543.181	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	304.101	-	283.890	-	17.341	-	2.870
Operação de swap	19	6.269	-	-	-	-	6.269	-
Total ativos com riscos financeiros		1.097.347	782.118	283.890	-	17.341	6.269	7.729
Empréstimos	8	(45.428)	(4.470)	-	(40.958)	-	-	-
Operação de swap - ponta passiva	19	(660)	(660)	-	-	-	-	-
Total passivos com riscos financeiros		(46.088)	(5.130)	-	(40.958)	-	-	-
Total ativos e passivos com riscos financeiros		1.051.259	776.988	283.890	(40.958)	17.341	6.269	7.729

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2020, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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*

	<u>Nível da hierarquia</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
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)	791.801	40.316

(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 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.

O endividamento em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa n° 8)	45.128	121.352
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas n° 4 e n° 8)	300	615
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa n° 3.a)	(194.304)	(33.416)
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	(543.181)	-
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	(49.492)	(6.900)
Dívida líquida	(741.549)	81.651
Total do patrimônio líquido	1.006.444	63.281
Endividamento - %	-73,68%	129,03%

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

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

	31/12/2020			31/12/2019		
	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)	-	99.831	99.831	-	12.022	12.022
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3.b)	-	49.492	49.492	-	1.900	1.900
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3.c)	-	543.181	543.181	-	-	-
Outros ativos	5.874	-	5.874	254	-	254
Fornecedores	1.204	-	1.204	1.250	-	1.250
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	4.469	-	4.469	19.925	-	19.925
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa n° 6)	5.864	-	5.864	53.226	-	53.226
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa n° 10)	13.951	-	13.951	19.206	-	19.206
Outros passivos	7.231	-	7.231	2.312	-	2.312

Consolidado

	31/12/2020			31/12/2019		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa n° 3a)	-	194.304	194.304	-	33.416	33.416
Caixa restrito (Nota Explicativa n° 3b)	-	49.492	49.492	-	6.900	6.900
Aplicações financeiras (Nota Explicativa n° 3c)	-	543.181	543.181	-	-	-
Contas a receber (Nota Explicativa n° 4)	304.101	-	304.101	236.464	-	236.464
Outros ativos	9.311	-	9.311	2.350	-	2.350
Fornecedores	12.636	-	12.636	11.666	-	11.666
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	45.428	-	45.428	121.967	-	121.967
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa n° 12)	49.998	-	49.998	13.682	-	13.682
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	16.856	-	16.856	49.632	-	49.632
Outros passivos	27.804	-	27.804	15.904	-	15.904

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuaçãog) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

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).

h) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2020, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

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 Explicativa n° 8)	26.624	18.804	-	45.428
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa n° 10)	4.469	12.387	-	16.856
	43.729	31.191	-	74.920
Em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	11.666	-	-	11.666
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa n° 8)	104.674	17.293	-	121.967
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativas n° 10)	13.462	36.170	-	49.632
	129.802	53.463	-	183.265

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

21. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2020, referidos compromissos totalizam R\$ 680.000 (R\$228.652 em 31 de dezembro de 2019), sendo R\$436.384 em dinheiro e R\$243.616 em permuta.

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 curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 são R\$188.898 para 2021, R\$239.430 para 2022 e R\$72.427 para 2023 (em 31 de dezembro de 2019 R\$19.091 para 2020, R\$87.048 para 2021, R\$54.727 para 2022, R\$3.158 para 2023 e R\$145 para 2024).

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2020 a Mitre possuía R\$7.188 em compromissos com arrendamentos (R\$2.105 em 31 de dezembro de 2019), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

22. Lucro por ação

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

22. Lucro por ação--Continuação

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Lucro básico por ação</u>		
Lucro líquido do exercício	48.310	31.950
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	97.745.192	33.380.622
Lucro básico por ação (*)	0,49424	0,95714

(*) Valores expressos em Reais.

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Lucro diluído por ação</u>		
Lucro líquido do exercício	48.310	31.950
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	97.745.192	33.380.622
Quantidade média ponderada das opções de empregados	2.630.491	-
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo	100.375.683	33.380.622
Lucro diluído por ação (*)	0,48129	0,95714

(*) Valores expressos em Reais.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2020, 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

23. Seguros--Continuaçãob) 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 novembro/2021 e novembro/2022.

24. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

<u>Descrição</u>	
Investimento por aquisição/venda de controle	
Contas a receber	4.444
Imoveis a comercializar	(18.832)
Conta corrente parceiros	2.706
Contas a receber	34
Tributos a recuperar	18
Adiantamentos	(97)
Fornecedores	1
Credores compromissados	(15.326)
Adiantamento de clientes	5.354
Partes relacionadas	(112)
Provisão de imposto diferido	(303)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(62)
Outros passivos	(69)
Provisão para demanda judicial	(26)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(23)
Total	22.293

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

25. Benefícios a empregadosPlano de opções de ações

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

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>
Data da outorga	03/08/2020
Volatilidade do preço de ação	51,90%
Taxa de juros livre de risco	5,86%
“Vesting period” (anos)	5,43
Número de ações outorgadas	6.400.862
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98
Média ponderada do preço das ações (R\$) (a)	14,63

Notas Explicativas



Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

25. Benefícios a empregados -- Continuação

Plano de opções de ações -- Continuação

(a) Média ponderada dos valores de negociação das ações MTRE3 na Bolsa de Valores, entre a data de outorga e 31 de dezembro de 2020.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia reconheceu despesa de R\$2.381.

26. Eventos subsequentes

Por meio do decreto estadual no. 65.563 de 12 de março de 2021, entre os dias 15 e 30 de março de 2021, o Governo do Estado de São Paulo decretou a fase emergencial no estado de São Paulo. Essa fase é mais restritiva e faz parte das iniciativas de enfrentamento ao crescimento acelerado de contaminação do Covid-19. A Companhia adotou todas as medidas cabíveis para cumprir todas as medidas impostas pelo Governo, logo tanto o escritório, bem como os nossos stands de vendas foram fechados e reforçamos nossa plataforma de vendas online, que foi ferramenta importante ao longo da pandemia e nos permitiu manter nosso índice de vendas.

As atividades nas obras e fornecimento de insumos não serão interrompidas nesse período e seguimos com todos os protocolos de segurança em nossos canteiros de obras, tais como uso de máscaras, distanciamento no ambiente de trabalho, medição de temperatura e higienização contínua, seja nos ambientes, ou, individual, por meio do uso de álcool gel que foram implementados desde o início da pandemia. Em decorrência das recentes orientações publicadas, os eventuais impactos contábeis sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia ainda não podem ser determinados mas até o momento não existem indícios de mudanças com impacto significativo nos números da Companhia.

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante consolidado de R\$411.253 mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários, Conforme mencionado na nota explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspecionamos as documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recalculamos as atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) em bases amostrais, envolvemos os nossos engenheiros especialistas para corroborar a existência dos canteiros de obras através de visitas físicas e nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (f) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (h) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita operacional líquida de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2020, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$198.128 mil (Nota Explicativa 5). Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável desse ativo imobilizado, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na Nota 3. Distorções na determinação do valor recuperável desse ativo poderiam resultar em impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) a avaliação dos efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas (d) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, consideramos propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; (e) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (f) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março 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 Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, 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, e recomendam a aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, 15 de março 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 Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos exercícios apresentados.

São Paulo, 15 de março 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 opinião expressa no Relatório do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 15 de março de 2021

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre

Diretor Presidente