

Quando **morar**
tem um



a **mais**



RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 3T23

DESTAQUES

- Recuperação de 250bps de margem bruta no trimestre puxada pelo Lucro Bruto de R\$ 54 milhões no 3T23, melhora de 76,1% ante 2T23.
- Receita líquida de R\$ 277 milhões no 3T23, crescimento de 61,3% vs. 3T22, somando R\$ 648 milhões em 9M23 e representando aumento de 30,8% ante 9M22.
- Vendas brutas atingem R\$ 332 milhões no 3T23, crescimento de 57,8% no comparativo com 3T22 e totalizando R\$ 840 milhões no acumulado anual, evolução de 35,7% frente 9M22.
- Vendas Líquidas do trimestre somaram R\$ 300 milhões, terceiro melhor trimestre da empresa e representando 82,2% de aumento em relação ao 3T22.
- Lançamentos do trimestre totalizaram R\$ 524 milhões, representando R\$ 944 milhões no acumulado de 2023, com destaque para o projeto GIO, lançado no 3T23 e que já se encontra com 49,0% vendido¹.
- Estoque pronto de apenas 35 unidades, representando apenas 1,4% do VGV em estoque total.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
VP de Operações

Thais Alonso
Diretora de Relações
com Investidores

Bruna Rezek
Pedro Alvarenga Rangel

E-mail: ri@mitrerealty.com.br
Tel.: +55 (11) 4810-0582
Website: <https://ri.mitrerealty.com.br>

¹ VGV das unidades residenciais (não considera studios) equivalente a R\$ 220 milhões.

São Paulo, 08 de novembro de 2023 – Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (B3: MTRE3) (“Mitre” ou “Companhia”), construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde especificado ao contrário, são consolidadas de acordo com as práticas contábeis estipuladas no IFRS (International Financial Reporting Standards, ou Normas Internacionais de Contabilidade).

PRINCIPAIS INDICADORES

Destaques Operacionais	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	232	607	-61,8%	274	-15,3%	1.351	1.172	15,3%
Lançamentos Totais VGV Mitre (R\$ Mil)	523.925	547.766	-4,4%	104.044	403,6%	944.430	789.022	19,7%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$ Mil) ¹	491.704	514.078	-4,4%	97.646	403,6%	886.347	740.497	19,7%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	13,4%	9,9%	3,6 p.p.	10,0%	3,4 p.p.	31,4%	35,5%	-4,1 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	34,8%	34,5%	0,2 p.p.	34,7%	0,1 p.p.	34,8%	34,5%	0,2 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	352	250	40,8%	405	-13,1%	1.233	815	51,3%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	300.088	164.707	82,2%	184.935	62,3%	727.389	507.633	43,3%
Entregas (Unidades)	-	255	-	-	-	786	255	208,2%
Estoques EoP (Final do Período)	2.583	2.238	15,4%	2.703	-4,4%	2.583	2.238	15,4%

Destaques Financeiros	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	276.552	171.425	61,3%	180.476	53,2%	647.679	495.199	30,8%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	53.905	50.551	6,6%	30.615	76,1%	129.665	151.883	-14,6%
Margem Bruta (%)	19,5%	29,5%	-10,0 p.p.	17,0%	2,5 p.p.	20,0%	30,7%	-10,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado (R\$ Mil)	70.748	57.616	22,8%	42.804	65,3%	169.974	165.438	2,7%
Margem Bruta Ajustada (%)	25,6%	33,6%	-8,0 p.p.	23,7%	1,9 p.p.	26,2%	33,4%	-7,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	2.712	13.168	-79,4%	55.927	-95,2%	77.319	26.944	187,0%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	12.166	8.606	41,4%	38.411	-68,3%	70.797	41.387	71,1%
EBITDA (R\$ Mil)	16.950	7.310	131,9%	45.103	-62,4%	84.547	35.248	139,9%
Margem EBITDA (%)	6,1%	4,3%	1,9 p.p.	25,0%	-18,9 p.p.	13,1%	7,1%	5,9 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ Mil)	33.793	14.375	135,1%	57.292	-41,0%	124.856	48.803	155,8%
Margem EBITDA Ajustada ¹² (%)	12,2%	8,4%	3,8 p.p.	31,7%	-19,5 p.p.	19,3%	9,9%	9,4 p.p.

¹ O Lucro Bruto Ajustado é calculado através do Lucro Bruto adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange aos financiamentos à produção, bem como os juros dos CRIs, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas, assim como a Margem Bruta Ajustada, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada.

² O Lucro Líquido EX-TRS é calculado através da subtração do efeito do *Total Return Equity Swap* (TRS), que está refletido no Resultado Financeiro, do lucro líquido.

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	6
❁ I Lançamentos 3T23	6
❁ I Lançamento 4T23	7
❁ I Vendas	10
❁ I Estoques	11
❁ I Banco de Terrenos	15
DESEMPENHO FINANCEIRO	16
❁ I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty	16
❁ I Receita Operacional Líquida.....	16
❁ I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	17
❁ I Despesas Comerciais.....	17
❁ I Despesas Gerais e Administrativas.....	18
❁ I EBITDA e EBITDA Ajustado	18
❁ I Resultado Financeiro Líquido	19
❁ I Lucro Líquido.....	19
❁ I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE)	20
❁ I Resultados a Apropriar	20
❁ I Recebíveis.....	21
❁ I Caixa e Endividamento.....	22
❁ I Sustentabilidade	23
ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)	25
ANEXO II – Demonstração dos Resultados (9M).....	26
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)	27
ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)	28
ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa	29

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Após o resultado do 2T23, firmamos com o mercado o compromisso em recuperar nossos indicadores operacionais, reiterando que marcaríamos naquele momento nosso ponto de inflexão. Começamos a reescrever nosso capítulo no início de outubro com uma forte prévia de resultados, atingimos R\$ 300,1 milhões de vendas líquidas, um crescimento de 82,2% comparado ao 3T22 e R\$ 727,4 milhões no acumulado anual, 43,3% superior aos 9M22. Além disso, lançamos 2 (dois) projetos relevantes: (i) o GIO, segundo projeto da linha MEC, posicionado no segmento de altíssimo padrão e o (ii) Essência Brasileira, pertencente a nossa linha Haus e voltado para o mercado de média alta renda, totalizando R\$ 491,7 milhões de VGV lançado no 3T23 e com 31,8% de vendas até o momento.

A retomada do desempenho operacional corroborou positivamente para o aumento da receita líquida, atingindo R\$276,6 milhões, um crescimento de 61,3% em relação ao trimestre anterior, encerrando o 3T23 com R\$53,9 milhões de lucro bruto, com uma margem bruta 250bps melhor que a registrada no 2T23 e margem bruta ajustada de 25,6%, 190bps superior ao mesmo período comparativo. A recuperação da margem deu-se em função do mix de produtos vendidos e das entregas dos projetos da safra de 2020. Ressaltamos ainda que a partir do 4T23, as vendas do Haus Mitre *Edition NY* passarão também a compor tal mix e, visto que é um projeto com alta margem, deverão contribuir ainda mais para a recuperação gradual deste indicador ao longo dos próximos trimestres.

As despesas gerais e administrativas do trimestre encerram em R\$ 26,0 milhões, redução de 8,4% em relação ao 2T23 e 11,2% na comparação do acumulado anual. O indicador de G&A/VGV lançado de 6,0% nos nove primeiros meses do ano nos mantém, novamente, como uma das mais eficientes do mercado. Ratificamos, portanto, que a Companhia está aderente ao seu compromisso e estratégia de manter suas despesas controladas, inclusive com boas perspectivas de encerrar o ano abaixo dos R\$100 milhões, firmados junto aos nossos acionistas no último trimestre.

Nossas despesas comerciais também estão performando de forma bastante eficiente, totalizando R\$ 12,1 milhões no 3T23, obtendo uma redução de 35,1% ante o 3T22, além de reduzirmos esta linha em 34% se compararmos os nove meses de 2023 vs. 2022. Ao relativizarmos pelo VGV lançado no período, as despesas comerciais representaram 3,3% em 9M23, redução expressiva de 330bps em relação a 9M22, o que mostra nossa capacidade e assertividade em controlar despesas, algo do qual não abrimos mão e sempre pode ser melhorado.

Encerramos o trimestre com um lucro líquido ex-TRS de R\$ 12,2 milhões, 41,4% superior ao 3T22. No acumulado de nove meses, perfizemos lucro líquido ex-TRS de R\$ 70,8 milhões, crescimento de 71,1% em relação ao mesmo indicador de 9M22. Importante pontuarmos que o volume lançado já tende à estabilidade, os empreendimentos estão bem vendidos, as obras evoluindo conforme planejado e as despesas operacionais controladas, de forma que o lucro operacional tende a ser cada vez mais representativo.

Acreditamos que dessa forma devolveremos o melhor retorno possível ao acionista e manteremos a Companhia em um patamar ótimo de eficiência. Nessa linha, o ROE UDM (últimos doze meses) atingiu 8,7%, uma evolução de 470bps frente ao 3T22.

Como evento subsequente, sinalizamos que abrimos ao final do mês de outubro nosso stand de vendas para o maior projeto já lançado pela Mitre: Haus Mitre *Edition NY*, localizado na Rua Michigan e com VGV de R\$ 620,0

milhões¹ em suas duas torres residenciais. Convidamos a todos para conhecer o projeto, concebido em um terreno de mais de 7 mil m², com área de lazer e bem-estar completa em parceria com grandes marcas e pensado para traduzir o estilo de vida nova iorquino em uma das áreas mais nobres do Brooklin, trazendo para a região um projeto sem igual.

Pontuamos também que ao longo dos próximos trimestres esperamos ter um maior volume de geração de caixa, proveniente dos nove projetos que estão entrando e/ou iniciando a fase de repasse e que serão entregues ainda em 2023. Ressaltamos que, além de estarem 98% vendidos, tais projetos possuem uma carteira a receber de R\$ 440,2 milhões a performar, majoritariamente, dentro dos próximos 90 dias. Com isso, entendemos ter atingido o nível máximo de endividamento da Companhia, de forma que não esperamos ultrapassar este patamar bem como vislumbramos sua redução nos próximos trimestres, como já esperado e comunicado ao mercado.

Acreditamos que a expectativa de um cenário de cortes progressivos na taxa básica de juros ao longo dos próximos meses deverá refletir em aumento da confiança do consumidor e, consequentemente, maior propensão à compra de imóveis. Estamos inseridos em uma indústria cíclica e acreditamos que o movimento de redução de juros traz consigo um momento positivo desse ciclo para o nosso negócio.

Adicionalmente, enxergamos o trimestre que se passou como um período de recuperação de indicadores operacionais e ponto de inflexão para um viés mais positivo do negócio.

Fabricio Mitre

Diretor-Presidente

¹ Equivale a 100% do VGV das unidades residenciais.

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos 3T23

MEC I GIO – Alameda Gabriel Monteiro da Silva

O GIO é o nosso segundo empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), localizado no coração dos Jardins, que conta com uma vista panorâmica para o Jardim Europa. A proposta de valor entregue pelo GIO se refletiu em seu excelente desempenho: 49,0% das unidades residenciais do projeto vendidas no primeiro trimestre de vendas.

O empreendimento possui 30 unidades residenciais, 68 unidades *Luxury Apartments* e 2 lojas. A linha Mitre Exclusive Collection traz para as unidades o conceito de *hospitality*, agregando serviços de padrão similar ao encontrado nas melhores redes de hotelaria como, por exemplo, o serviço de concierge e governança, que também poderão ser usufruídos pelas unidades residenciais.



MEC I GIO
 Alameda Gabriel Monteiro da
 Silva, 121
 Jardins – São Paulo
 VGV¹: R\$ 220 milhões
 VGV Vendido¹: 49,0%
 Unidades: 30 residenciais
 (178m² e cobertura de 276m²) e
 2 lojas
 Lançamento: Ago/23

(1) Referente às unidades residenciais lançadas.

Haus Mitre I Essência Brasileira (Capote Valente)

Na última semana de setembro lançamos na Rua Capote Valente, em Pinheiros, um novo projeto da linha Haus, o Essência Brasileira, que conta com VGV de R\$ 304 milhões distribuído em 200 unidades, partindo de 25m² até 164m². Este projeto foi inspirado na elegância despretensiosa do litoral brasileiro, vale destacar que essa brasilidade deverá ser impressa também em futuros projetos da Companhia. Com poucos dias, o Essência Brasileira já mostrou um indicativo de sucesso com 16,3% do VGV vendido.



Haus Mitre I Essência Brasileira
Rua Capote Valente, 862
Pinheiros – São Paulo
VGV: R\$ 304 milhões
VGV Vendido: 16,3%
Unidades: 200
(de 25m² a 164m²)
Lançamento: Set/23

I Lançamento 4T23

Haus Mitre Edition NY (Michigan)

Com muita satisfação e após grande expectativa, abrimos no início do mês de outubro nosso stand de vendas do Haus Mitre Edition NY, maior projeto da Mitre a ser lançado até então, com VGV estimado de R\$ 790 milhões. Concebido para transmitir a atmosfera da cidade de Nova York, o projeto é assinado por renomados escritórios de arquitetura e paisagismo e localizado em área nobre do Brooklin, na Rua Michigan. Empreendimento único, o Haus Mitre Edition NY foi concebido em um terreno de mais de 7 mil m² e contará com uma série de diferenciais, como um circuito completo de bem-estar, incluindo duas piscinas – *indoor* e *outdoor* com raia de 25m – quadra de Tennis oficial e Beach Tennis, *Spa*, *Private pool* e quadra recreativa coberta. Além disso, o projeto contará com serviços de hospitalidade, que incluem *concierge*, *health coach*, reparos e instalações, recreação infantil, *dog walker* e *room service*. Outro grande diferencial do projeto é a assinatura de grandes marcas apoiando a estrutura de lazer e facilidades, a Mormaii assinará toda a área fitness, o Buddha Spa fará a gestão do wellness do projeto e a fachada

ativa, com mais de 700m², contará com área gastronômica assinada pelo renomado Chef Eric Jacquin. Todos esses componentes farão do Haus Mitre NY *Edition* um projeto singular.

O empreendimento contará com três torres, sendo duas de unidades residenciais de 164m² até 217m² com VGV de R\$ 620,0 milhões e outra com unidades *studios* a partir de 22m², a ser lançada posteriormente.



Haus Mitre I Edition NY
Rua Michigan, 968

Brooklin – São Paulo

VGV Residencial: R\$ 620
milhões¹

Unidades residenciais: 176
residenciais (164m² e 217m²)

(317 unidades na torre de studios)

Lançamento: 4T23

(1) Equivalente a 100% do VGV das unidades residenciais.

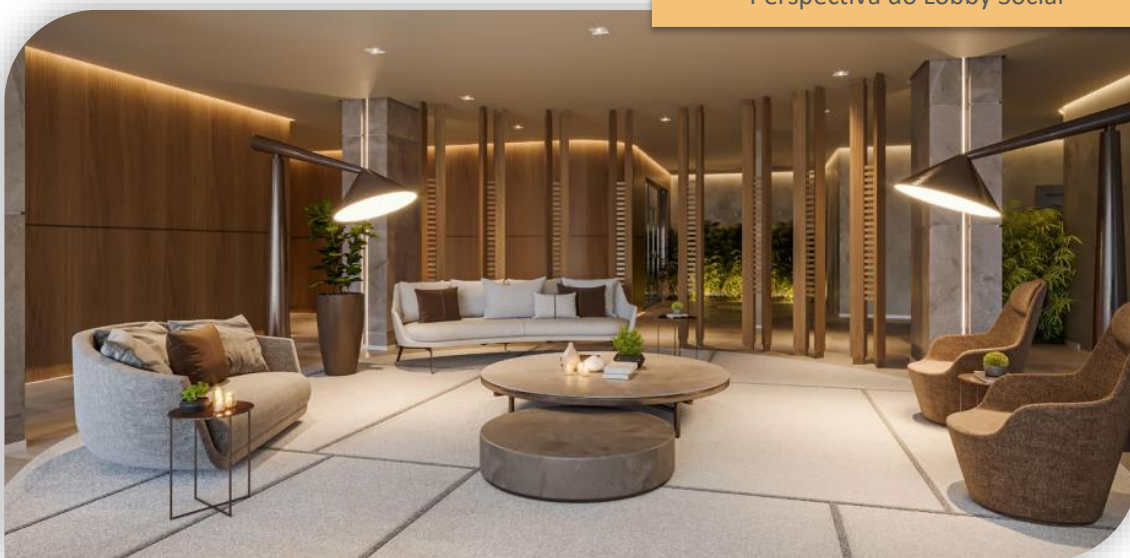
Perspectiva da unidade de 217m²



Perspectiva da unidade de 164m²



Perspectiva do Lobby Social



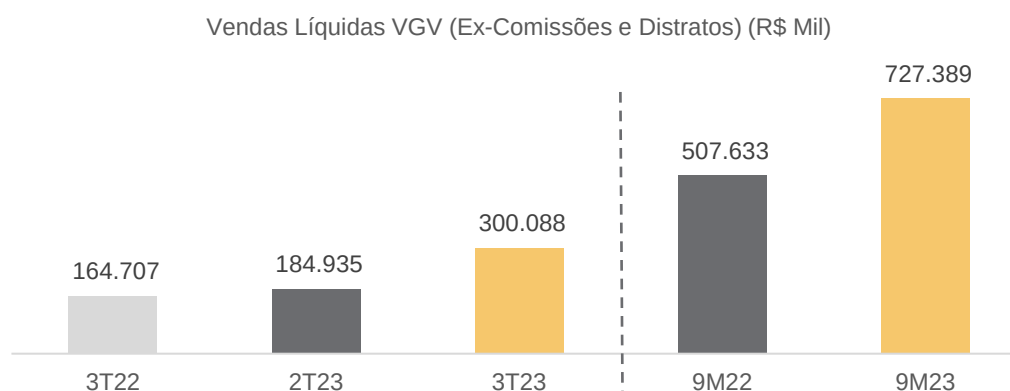
I Vendas

As vendas brutas do 3T23 somaram R\$ 331,8 milhões, 57,8% superiores ao 3T22 e 40,8% em relação ao 2T23. Em nove meses, atingimos R\$ 840,5 milhões em vendas brutas, crescimento de 35,8% vs. R\$ 619,0 milhões em 9M22. Tal fato reforça nosso compromisso em perseguir sempre um resultado melhor. A VSO do trimestre acompanhou o movimento de ascensão: os 13,4% do 3T23, foram 3,4p.p. e 3,6 p.p. superiores ao 3T22 e 2T23, respectivamente. A VSO dos últimos doze meses, por sua vez, de 34,8%, manteve-se estável em um patamar considerado saudável, em linha com o mesmo período comparativo no 3T22. Dessa forma, mantemos o diferencial da Companhia de ter baixíssimo estoque pronto.

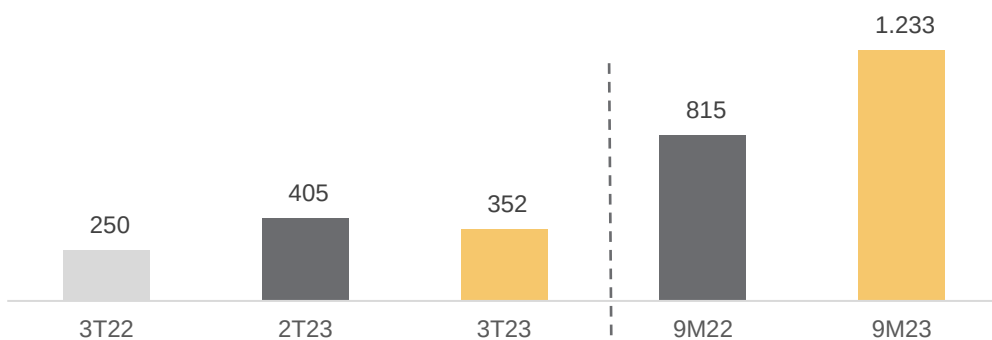
Ainda, em relação ao compromisso da Companhia em manter seus distratos controlados, contabilizamos R\$ 31,7 milhões no trimestre (-30,3% vs. R\$ 45,4 milhões no 3T22 e -37,5% vs. R\$ 50,7 milhões no 2T23), além de reestabelecer a proximidade aos níveis históricos de distrato da Companhia, de forma que o acumulado em 9M23 (R\$ 113,1 milhões) ficou em linha com o mesmo indicador de 9M22. Conforme pontuado no último trimestre, a Mitre realizou a manutenção de sua carteira de clientes no 2T23, refletindo em aumento deste indicador, o qual já se esperava que fosse pontual. A volta para o patamar mais baixo confirma a natureza dos distratos observados no 2T23 e compromisso da Companhia perante o mercado.

Por fim, as vendas líquidas no trimestre totalizaram R\$ 300,1 milhões, acumulando R\$ 727,4 milhões em nove meses, incremento de 82,2% em relação ao 3T22 e de 43,3% comparado aos nove primeiros meses do ano anterior.

Vendas (R\$ Mil)	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Vendas Brutas	331.821	210.252	57,8%	235.669	40,8%	840.505	618.999	35,8%
Distratos Totais	(31.733)	(45.546)	-30,3%	(50.734)	-37,5%	(113.116)	(111.366)	1,6%
Vendas Líquidas	300.088	164.707	82,2%	184.935	62,3%	727.389	507.633	43,3%

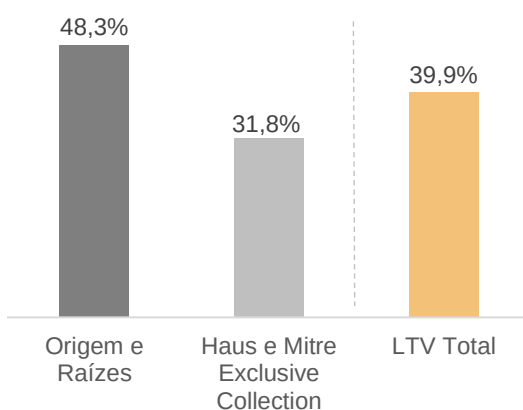


Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



Importante destacar a qualidade de crédito da carteira e das atuais vendas. O LTV (“Loan-to-value”), indicador que demonstra qual é o percentual a financiar em relação ao total do(s) contrato(s), continua em patamares bastante saudáveis, o que nos confere uma excelente perspectiva quanto aos distratos, bem como aos processos de repasse.

LTV (*loan-to-value*)¹ - 3T23



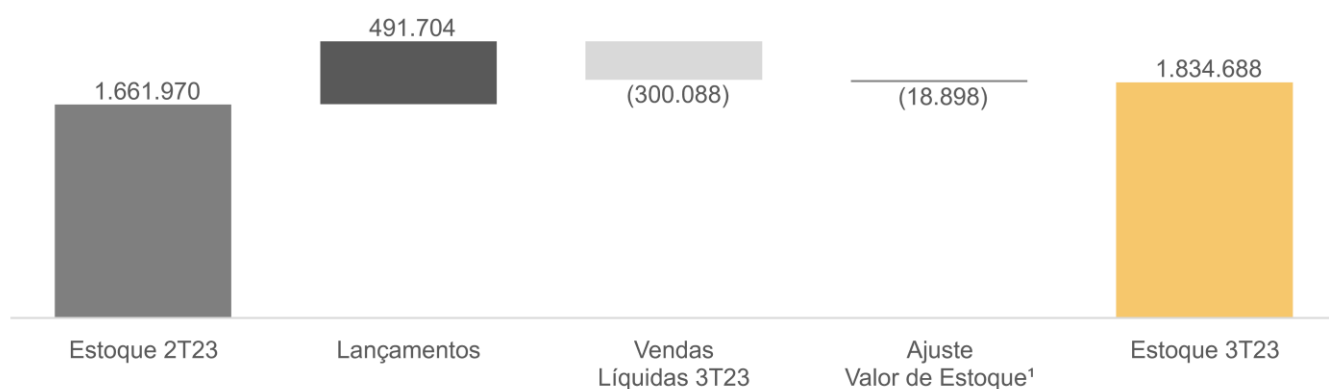
¹Equivale ao saldo a financiar do cliente com o banco no momento do repasse dividido pelo valor corrigido do contrato.

I Estoques

Ao final do 3T23, o estoque da Mitre totalizou 2.583 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,83 bilhão¹. O incremento de estoque dá-se, naturalmente, pelo maior VGV referente às unidades recém-lançadas, ao passo que se nota menos unidades em relação ao trimestre anterior, que somavam 2.703. Esclarecemos que a movimentação no estoque equivale, em suma, ao sado líquido de três componentes: (i) vendas líquidas do período; (ii) incremento de estoque em função de lançamentos; e (iii) eventuais ajustes de estoque a valor de mercado. Como todo trimestre,

mantemos nosso estoque pronto baixíssimo, contabilizando apenas 35 unidades, que equivalem a um VGV que representa 1,4% do VGV em estoque total.

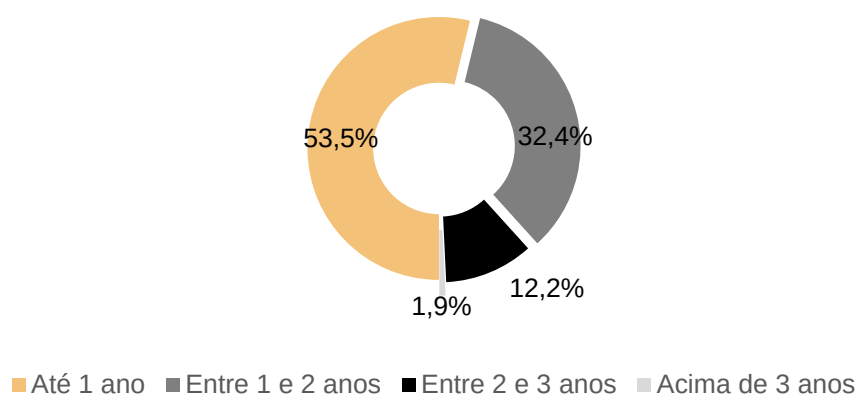
Evolução do Estoque (VGV; Mil)



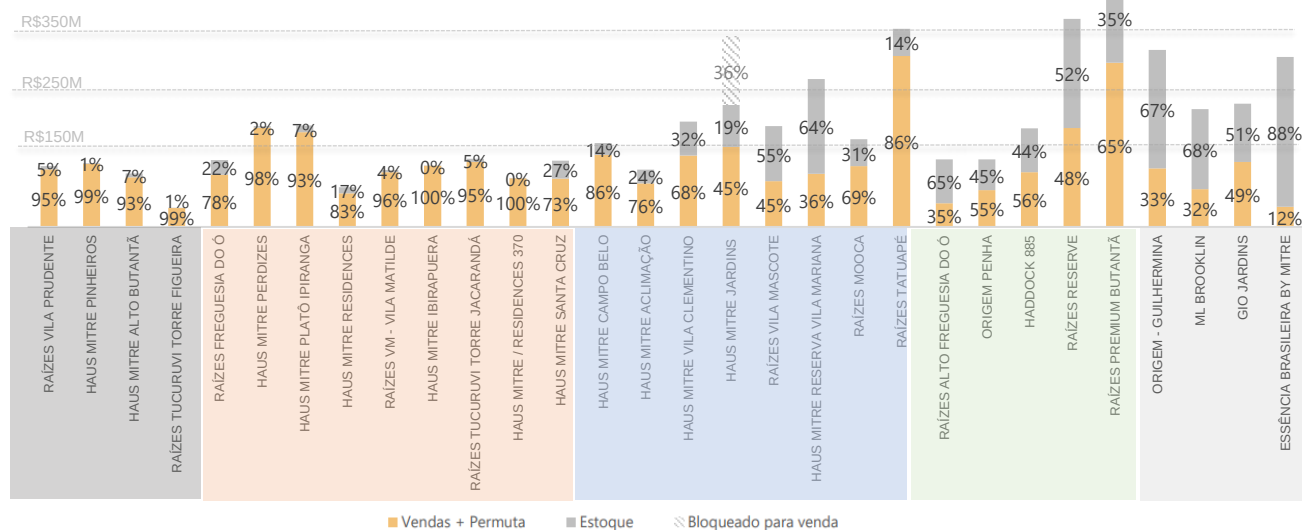
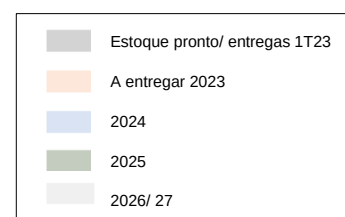
¹ A partir do 1T23 o VGV em estoque passou a excluir a comissão de vendas incorporada ao valor das unidades lançadas, sendo o 4T22 ajustado de forma retroativa. Ainda, é demonstrado no gráfico o ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas. Adicionalmente, o ajuste de lançamento considera a exclusão do VGV referente ao parceiro do projeto ML Brooklyn, bem como está líquido de comissões.

Apresentamos abaixo a composição do estoque de acordo com a safra de lançamentos:

Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)



Aging do Estoque (R\$ Milhões; Set/23)



Ainda, cabe destacar que nos mantemos com giro de estoque bastante confortável, de forma que os empreendimentos a entregar em 2023 já estão 98% vendidos, ratificando nossa capacidade em manter as operações eficientes e consistência de acertos nas variadas linhas de produtos.

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

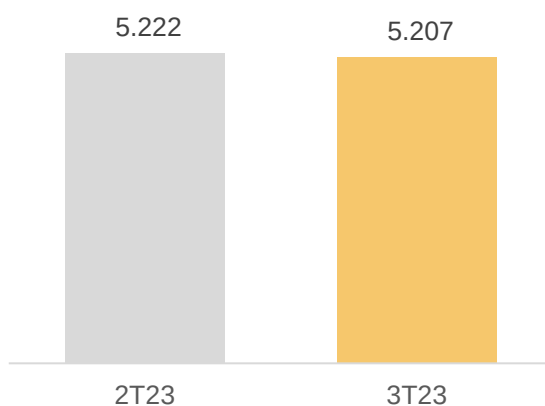
Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGv lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGv)
Essência Brasileira	Lançamento	Haus	set/23	200	162	19,0%	284.876	11,9%
GIO Jardins	Lançamento	MEC	ago/23	32	15	53,1%	206.827	49,0%
ML Brooklin	Lançamento	Haus	abr/23	274	142	48,2%	97.646	32,0%
Origem - Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	590	30,2%	296.998	33,0%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	170	74,2%	454.081	64,6%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	set/22	541	257	52,5%	371.739	47,5%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	40	39,4%	176.027	55,7%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	144	57,3%	120.737	54,5%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	132	42,1%	120.519	35,1%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	63	90,2%	353.942	86,3%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	110	57,9%	156.558	69,4%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	156	45,6%	264.605	35,9%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	164	46,2%	179.935	45,5%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	18	79,5%	339.888	44,8%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	13	89,1%	102.217	75,9%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	32	85,3%	187.805	67,8%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	1	99,6%	87.136	99,6%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	46	74,2%	149.862	85,9%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	58	63,3%	118.623	73,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	1	99,4%	109.508	99,7%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	10	95,6%	101.905	96,0%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	24	88,2%	70.862	83,4%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	18	94,7%	181.474	93,3%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	12	95,7%	122.139	95,0%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	5	97,9%	180.390	98,3%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	2	98,7%	34.109	98,8%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	59	77,0%	119.717	78,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	5	97,6%	95.577	93,0%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	149	3	98,0%	113.659	99,7%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	10	96,3%	108.480	95,2%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,5%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	8	97,5%	98.430	97,0%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	2	99,2%	115.371	99,7%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				9.564	2.477	73,8%	5.914.939	66,8%

¹Não considera estoque bloqueado para vendas do empreendimento Haus Mitre Jardins.

I Banco de Terrenos

O banco de terrenos da Companhia totalizou R\$ 5,2 bilhões em VGV potencial, estável em relação ao último trimestre e nos conferindo, aproximadamente, 3 anos de lançamentos. Acreditamos que a Companhia atingiu um tamanho ideal de *Landbank* e vem demonstrando consistência em repor seu *landbank* com qualidade. Ainda, a partir de agora a reposição dos futuros empreendimentos não deverá trazer impactos relevantes para a geração de caixa da empresa, que possui sua estratégia de desembolso para pagamento de terrenos atrelada aos eventos de lançamento, de forma a otimizar a alocação e retorno de capital. Adicionalmente, vale ressaltar ainda que temos conseguido aumentar o percentual das permutas em nossas últimas aquisições, contribuindo desta forma com um melhor emprego de capital em nossos projetos.

Banco de Terrenos (R\$ Milhões)



DESEMPENHO FINANCEIRO

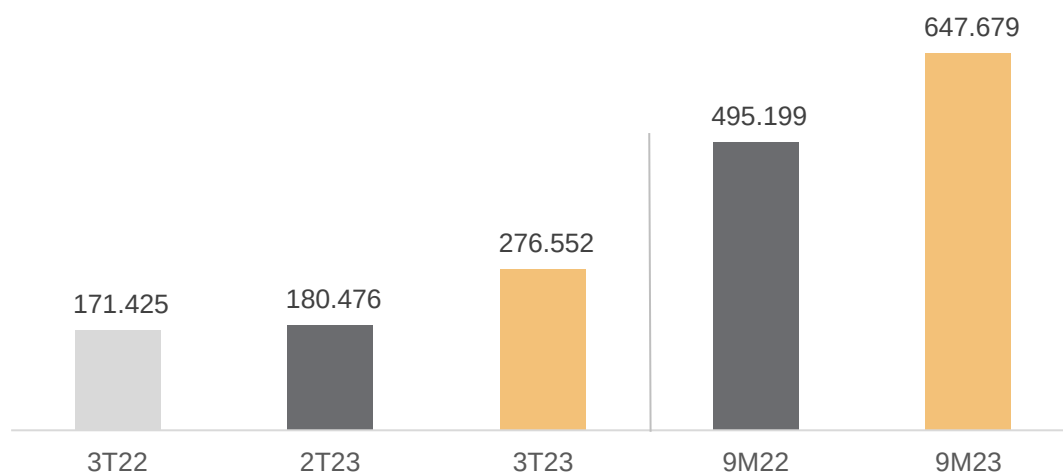
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita Operacional Líquida	276.552	171.425	61,3%	180.476	53,2%	647.679	495.199	30,8%
Custo dos Imóveis vendidos	(222.647)	(120.874)	84,2%	(149.861)	48,6%	(518.014)	(343.316)	50,9%
Lucro Bruto	53.905	50.551	6,6%	30.615	76,1%	129.665	151.883	-14,6%
Despesas Administrativas	(26.018)	(24.833)	4,8%	(28.410)	-8,4%	(61.829)	(69.592)	-11,2%
Despesas Comerciais	(12.090)	(18.617)	-35,1%	(9.435)	28,1%	(34.325)	(52.138)	-34,2%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.132)	(10)	11220,0%	49.802	-102,3%	44.930	1.583	2738,3%
Equivalência Patrimonial	280	45	522,2%	525	-46,7%	182	(23)	N/A
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	14.945	7.136	109,4%	43.097	-65,3%	78.623	31.713	147,9%
Despesas Financeiras	(2.670)	4.990	-153,5%	(6.832)	-60,9%	(11.715)	(16.198)	-27,7%
Receitas Financeiras	(3.538)	5.392	-165,6%	24.161	-114,6%	25.363	23.387	8,4%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	8.737	17.518	-50,1%	60.426	-85,5%	92.271	38.902	137,2%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(6.025)	(4.350)	38,5%	(4.499)	33,9%	(14.952)	(11.958)	25,0%
Lucro Líquido	2.712	13.168	-79,4%	55.927	-95,2%	77.319	26.944	187,0%
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.454)	4.562	-307,2%	17.516	-154,0%	6.522	(14.443)	N/A
Lucro Líquido Ex-TRS	12.166	8.606	41,4%	38.411	-68,3%	70.797	41.387	71,1%

I Receita Operacional Líquida

A receita líquida do 3T23 somou R\$ 276,6 milhões, 53,2% superior ao 2T23 e 61,3% acima do 3T22, impulsionando a recuperação deste indicador. Ainda em relação aos primeiros nove meses do ano, a receita líquida cresceu 30,8% ante o mesmo período de 2022, fechando em R\$ 647,7 milhões contra R\$ 495,2 milhões em 2022.

Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lucro Bruto	53.905	50.551	6,6%	30.615	76,1%	129.665	151.883	-14,6%
Margem Bruta	19,5%	29,5%	-10,0 p.p.	17,0%	2,5 p.p.	20,0%	30,7%	-10,7 p.p.
(+) Encargos Financeiros	16.843	7.065	138,4%	12.189	38,2%	40.309	13.555	197,4%
Lucro Bruto Ajustado	70.748	57.616	22,8%	42.804	65,3%	169.974	165.438	2,7%
Margem Bruta Ajustada	25,6%	33,6%	-8,0 p.p.	23,7%	1,9 p.p.	26,2%	33,4%	-7,2 p.p.

¹ O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem bruta ajustada é calculada pela divisão entre o lucro bruto ajustado e a receita líquida.

O Lucro Bruto no 3T23 acompanhou o movimento da receita líquida, atingindo R\$ 53,9 milhões, crescimento de 76,1% em relação ao 2T23 e 6,6% ao 3T22. Em termos de Margem Bruta, o 3T23 fechou em 19,5%, recuperação de 250bps de margem bruta no comparativo com o 2T23. Como explicado na última divulgação de resultados, entendemos que no 2T23 atingimos nosso ponto mais baixo de margem, e que veríamos seu retorno gradual para as margens habituais ao longo dos próximos trimestres, sendo assim, ao entregarmos os 19,5% de margem bruta no 3T23, reforçamos nosso compromisso com o mercado em buscar a recuperação desse indicador. O Lucro Bruto Ajustado, por sua vez, totalizou R\$ 70,7 milhões, 22,8% melhor que o 3T22, e 65,3% acima dos R\$ 42,8 milhões do 2T23. Com isso, garantimos uma margem bruta ajustada de 25,6% no trimestre, 190bps melhor que os 23,7% reportados no 2T23.

I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Despesas Comerciais	(12.090)	(18.617)	-35,1%	(9.435)	28,1%	(34.325)	(52.138)	-34,2%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	523.925	547.766	-4,4%	208.089	151,8%	1.029.012	789.022	30,4%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	2,3%	3,4%	-1,1 p.p.	4,5%	-2,2 p.p.	3,3%	6,6%	-3,3 p.p.

No 3T23 as despesas comerciais somaram R\$ 12,1 milhões, 28,1% superiores ao 2T23 e 35,1% inferiores ao 3T22. Vale ressaltar que o volume de lançamentos contribui para o incremento deste valor no trimestre, mas que no acumulado anual, as despesas comerciais atingiram R\$ 34,3 milhões em 2023 vs. R\$ 52,1 milhões no mesmo período em 2022, indicando redução de 34,2%. Importante observarmos o percentual que tais despesas representam do VGV lançado, indicando uma medida de eficiência. Dessa forma, nossas despesas comerciais representaram 2,3% do VGV lançado no trimestre, reduzindo em 1,1p.p. os 3,4% do 3T22. Na visão acumulada,

este indicador foi de 3,3% em 9M23 ante 6,6% em 9M22, reforçando nosso compromisso em manter as despesas controladas e buscar constantemente oportunidades saudáveis de redução.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(26.018)	(24.833)	4,8%	(28.410)	-8,4%	(61.829)	(69.592)	-11,2%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	523.925	547.766	-4,4%	208.089	151,8%	1.029.012	789.022	30,4%
% das Despesas Gerais e Administrativas sobre VGV Lançado	5,0%	4,5%	0,4 p.p.	13,7%	-8,7 p.p.	6,0%	8,8%	-2,8 p.p.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 26,0 milhões no 3T23, 8,4% inferiores ao 2T23 e 4,8% de incremento em relação ao 3T22. Entretanto, no acumulado anual tais despesas apresentaram significativa redução de 11,2%, reafirmando nosso compromisso em reduzir as despesas administrativas e não ultrapassar a marca de R\$ 100 milhões no ano de 2023. Mais que a redução em si, esse compromisso visa nos manter como uma das empresas mais eficientes de nosso mercado, com baixo percentual de despesas administrativas em relação ao VGV lançado sendo que, ao final dos 9 primeiros meses de 2023 este percentual atingiu 6,0%, 2,8p.p. inferior aos 9M22, traduzido em um aumento de eficiência relevante entre períodos.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	2.712	13.168	-79,4%	55.927	-95,2%	77.319	26.944	187,0%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	6.025	4.350	38,5%	4.499	33,9%	14.952	11.958	25,0%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	6.208	(10.382)	N/A	(17.329)	N/A	(13.648)	(7.189)	89,8%
(+) Depreciação e Amortização	2.005	174	1052,3%	2.006	0,0%	5.924	3.535	67,6%
EBITDA¹	16.950	7.310	131,9%	45.103	-62,4%	84.547	35.248	139,9%
Margem EBITDA ¹	6,1%	4,3%	1,9 p.p.	25,0%	-18,9 p.p.	13,1%	7,1%	5,9 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	16.843	7.065	138,4%	12.189	38,2%	40.309	13.555	197,4%
EBITDA Ajustado²	33.793	14.375	135,1%	57.292	-41,0%	124.856	48.803	155,8%
Margem EBITDA Ajustada ²	12,2%	8,4%	3,8 p.p.	31,7%	-19,5 p.p.	19,3%	9,9%	9,4 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 as 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 do EBITDA ajustado pela receita operacional líquida.

Com isso, o EBITDA Ajustado, que considera o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, superou em 155,8% o indicador dos primeiros nove meses de 2022, com R\$ 124,9 milhões ante R\$ 48,8 milhões. Já a margem ajustada foi de 19,3%, 9,4p.p. maior que os 9,9% de 9M22. Em relação ao 3T23, o EBITDA Ajustado somou R\$ 33,8 milhões no 3T23, representando redução de 41,0% ante o 2T23 e incremento de 135,1% em relação ao 3T22. Dessa forma, tivemos uma margem EBITDA ajustada do trimestre de R\$ 12,2%, 19,5p.p. inferior ao 2T23 e 3,8p.p. superior ao 3T22.

O EBITDA, por sua vez, fechou em R\$ 16,9 milhões no trimestre e margem de 6,1%, representando redução de 62,4% em relação ao 2T23 e incremento de 131,9% sobre o 3T22, que havia contabilizado R\$ 7,3 milhões. Na perspectiva de 9 meses, o indicador passou de R\$ 48,8 milhões em 9M22 para R\$ 124,8 milhões em 9M23, aumento de 155,8%. Já na margem, o incremento foi de 9,4 p.p., atingindo 19,3% em 2023 vs. 9,9% em 9M22.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Despesas Financeiras	(2.670)	4.990	-153,5%	(6.832)	-60,9%	(11.715)	(16.198)	-27,7%
Receitas Financeiras	(3.538)	5.392	-165,6%	24.161	-114,6%	25.363	23.387	8,4%
Resultado Financeiro Líquido	(6.208)	10.382	-159,8%	17.329	-135,8%	13.648	7.189	89,8%

O resultado financeiro no 3T23 foi de -R\$ 6,2 milhões, ante R\$ 17,3 milhões no 2T23 e R\$ 10,3 milhões no 3T22. Tal variação entre trimestres é afetada pela operação de TRS (*Total Return Swap*), que reflete o valor da ação na data de fechamento do trimestre de forma meramente contábil, sem qualquer efeito caixa. A apreciação do valor da ação no 2T23, seguida da queda das cotações no 3T23 foi o motivo de influência direta na variação desta linha. No acumulado de 9 meses, o resultado financeiro em 2023 foi de R\$ 13,6 milhões, 89,8% melhor que os R\$ 7,2 milhões de 9M22.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lucro Líquido	2.712	13.168	-79,4%	55.927	-95,2%	77.319	26.944	187,0%
Margem Líquida	1,0%	7,7%	-6,7 p.p.	31,0%	-30,0 p.p.	11,9%	5,4%	6,5 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.454)	4.562	-307,2%	17.516	-154,0%	6.522	(14.443)	N/A
Lucro Líquido Ex-TRS	12.166	8.606	41,4%	38.411	-68,3%	70.797	41.387	71,1%
Margem Líquida Ex-TRS	4,4%	5,0%	-0,6 p.p.	21,3%	-16,9 p.p.	10,9%	8,4%	2,6 p.p.

O lucro líquido da Companhia ao final do 3T23 ex-TRS foi de R\$ 12,1 milhões, ante R\$ 38,4 milhões no 2T23 e R\$ 8,6 milhões no 3T22. No acumulado anual, atingimos R\$ 70,8 milhões, um crescimento de 71,1% em relação ao ano de 2022, atingindo uma margem líquida ex-TRS de 10,9%, demonstrando um resultado operacional crescente e que deverá manter sua performance mediante a estabilização da pocagem de nosso portfólio.

I Return on Average Equity (ROAE)

Em R\$ Mil e %	3T23	2T23	Var. %	3T22	Var. %
Patrimônio Líquido	1.010.095	1.062.968	-5,0%	1.004.016	0,6%
Lucro Líquido Trimestral	2.712	55.927	-95,2%	13.168	-79,4%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	0,3%	5,3%	-5,0 p.p.	1,3%	-1,0 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	87.595	98.051	-10,7%	39.454	122,0%
Return On Average Equity UDM (ROAE)¹	8,7%	9,2%	-0,6 p.p.	3,9%	4,7 p.p.

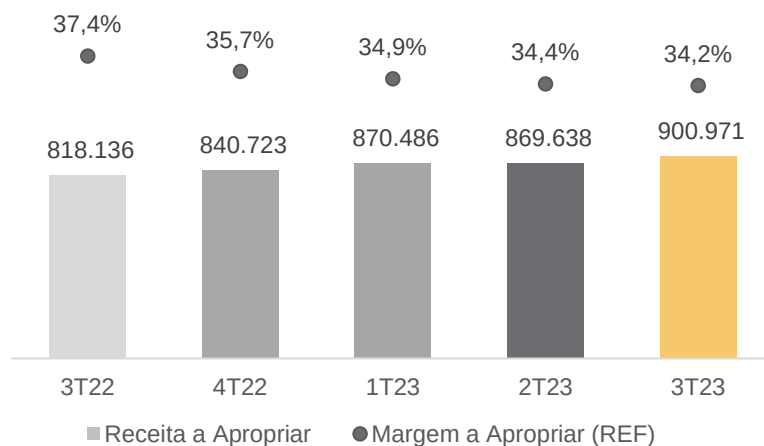
¹ ROAE (Return On Average Equity) é o lucro líquido dividido pelo patrimônio líquido médio da Companhia (calculado pela média entre o patrimônio líquido do exercício corrente com o patrimônio líquido do período imediatamente anterior).

O ROE UDM (últimos doze meses) da Companhia atingiu 8,7%, superando em 4,7p.p. o 3T22, demonstrando que a Companhia está engajada em se aproximar de um ROE de dois dígitos, sempre com foco em geração de valor a seus acionistas. Vale ressaltar que nos dedicamos a buscar boas oportunidades de geração de valor e rentabilização de nossos acionistas e, conforme tais alternativas forem concretizadas, veremos o reflexo no ROE da Companhia. Um de nossos principais *drivers* é manter o equilíbrio da estrutura de capital, de forma a gerar valor aos acionistas.

I Resultados a Apropriar

A receita a apropriar ao final do 3T23, já líquida de distratos, foi de R\$ 900,9 milhões, 3,6% superior ao registrado no 2T23 (R\$ 869,6 milhões). O custo orçado a apropriar, por sua vez, totalizou R\$ 593,1 milhões no trimestre, vs. R\$ 570,8 milhões no 2T23, incremento mínimo de 3,9%. Dessa forma, a margem a apropriar (Margem REF) fechou em 34,2%, mantendo-se estável em relação aos 34,4% do 2T23. Tal margem corresponde a um resultado bruto a apropriar de R\$ 307,9 milhões. Conforme pontuado nos últimos trimestres, a redução da REF é justificada por: (i) aumento de custos dos projetos do pipeline de 2021; e (ii) menor margem dos projetos Raízes lançados em 2022, ligeiramente inferiores a 30%, mas com boa TIR. Vale ainda reforçar que os projetos lançados em 2023, com exceção do Origem Guilhermina, pertencem a linha Haus e MEC, apresentando margens superiores a 30% e de maneira gradativa irão contribuir para a retomada deste indicador.

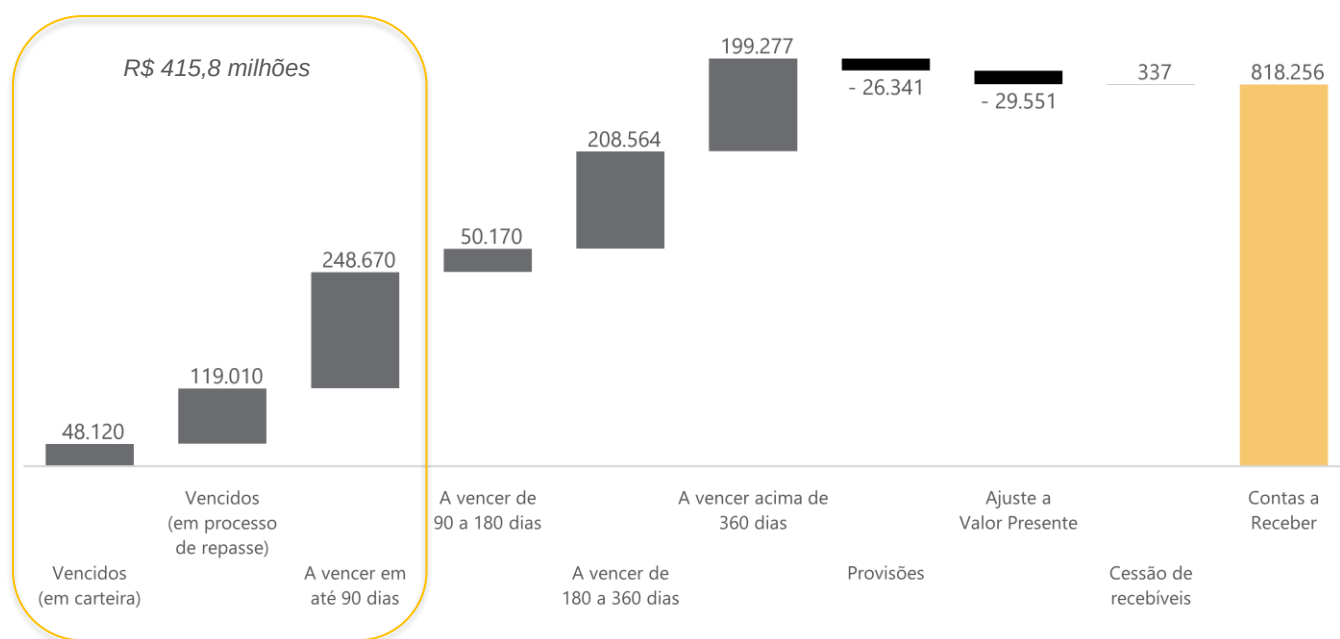
Receita e Margem a Apropriar



I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 3T23 era de R\$ 818,2 milhões, incremento de 15,3% ante os R\$ 709,1 milhões de saldo no fechamento do 2T23. Já o valor financeiro da carteira somou R\$ 1,6 bilhão ao final do 3T23. Acreditamos ter um patamar de LTV (*“loan to value”*) extremamente satisfatório para o negócio, o que contribui para manter a carteira de recebíveis e nossas operações saudáveis. Neste trimestre, nosso LTV foi de 39,9%, ainda mais baixo que os 42,2% do 2T23, o que significa dizer que o cliente Mitre já pagou, em média, 60,1% do seu imóvel no momento da entrega. Em complemento ao excelente LTV, nosso índice de inadimplência permanece extremamente baixo, equivalente a apenas 0,15% da carteira. O saldo de contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	3T23	2T23	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	292.532	244.041	19,9%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	327.707	336.999	-2,8%
Dívida Bruta	620.239	581.040	6,7%
(-) Caixa e Equivalentes	98.188	176.134	-44,3%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	26.468	28.383	-6,7%
Dívida Líquida¹	495.583	376.523	31,6%

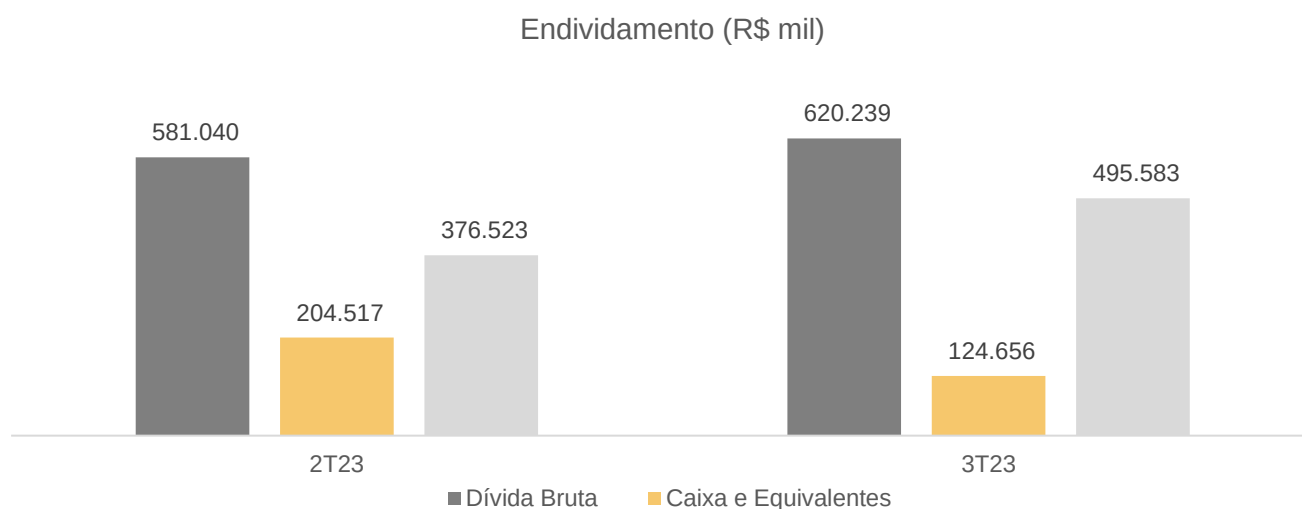
Em R\$ Mil	3T23	2T23	Var. %
Dívida Bruta	620.239	581.040	6,7%
(-) Financiamento à Produção	343.452	304.362	12,8%
Dívida Corporativa²	276.787	276.678	0,0%
Patrimônio Líquido	1.010.095	1.062.968	-5,0%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido	27,4%	26,0%	1,4 p.p.
Dívida Líquida Total/Patrimônio Líquido	49,1%	35,4%	13,6 p.p.

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

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

Ao final do 3T23, apesar do endividamento líquido da Companhia ter aumentado em relação ao 2T23, fechando o período em R\$ 495,6 milhões, continuamos confortáveis com nossa estrutura de capital devido, especialmente, a dois principais fatores: (i) repasse de R\$ 440,2 milhões da carteira proveniente dos 09 projetos já entregues e/ou a serem concluídos ainda ao longo do 4T23 e que se encontram 98% vendidos e com LTV médio de 38,4%, conferindo forte previsibilidade quanto à entrada dos recursos no decorrer dos próximos meses, (ii) qualidade do endividamento, sendo que em sua maioria, 55%, refere-se ao financiamento à produção, dívida com custo abaixo do CDI e 100% atrelada aos recebíveis dos empreendimentos. Os 45% restantes são dívidas corporativas de longo prazo com vencimento final em 2027.

O crescimento do endividamento da Companhia entre trimestres deu-se, essencialmente, por um descolamento temporal da curva de repasse dos empreendimentos concluídos ao longo do 2S23. Tínhamos expectativa de um repasse pré habite-se maior do que o realizado, porém, em razão da queda do INCC nos últimos meses, atrelada a uma taxa Selic acima dos 12% a.a., a maioria dos clientes optaram por realizar o financiamento após emissão do habite-se, postergando o ciclo em aproximadamente 90 a 120 dias. Porém, conforme já mencionado acima, a carteira continua sendo de extrema qualidade, com baixíssima inadimplência e LTV inferior aos 40%. Dessa forma, à medida que os projetos entregues e a entregar ainda em 2023 forem repassados, teremos uma importante redução no nível de endividamento. Entendemos ter atingido o nível máximo de endividamento da Companhia, de forma que veremos uma redução deste indicador ao longo dos próximos trimestres.



I Sustentabilidade

Em linha com nosso compromisso em buscar excelência e aperfeiçoar cada vez mais nossas práticas em ESG, com muito orgulho, comunicamos que a Mitre conquistou o Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol para o inventário de Gases de Efeito Estufa de 2022. O selo certifica que atingimos o mais alto nível de qualificação do inventário corporativo, pela contabilização de todas as categorias de Escopo 1 e 2, e a verificação dos dados por

terceira parte independente. Atualmente, a Mitre é uma das 8 organizações dentro do setor da construção civil a obter o selo. Com essa conquista, reafirmamos os compromissos assumidos pela Mitre em 2023 nos eixos de

Compromisso	Meta	ODS ²	Apuração Parcial
Selecionar fornecedores com base em critérios ESG	Incluir critérios ESG no processo de homologação e realizar due diligence completa nos principais fornecedores homologados*	8; 11; 12; 16	100%
Apoiar no desempenho sustentável da cadeia de fornecimento	Realizar estudo junto à grandes fornecedores de materiais para mapeamento de esforços conjuntos voltados à melhoria da cadeia de fornecimento	8; 11; 16	20%
Reportar anualmente inventário de GEE	Divulgar o inventário de GEE (escopos 1, 2 e 3) de todas as operações no Registro Público de Emissões (RPE)	11; 12; 13	100%
Incorporar gestão de variáveis climáticas ao negócio	Aumentar o conhecimento climático do Conselho de Administração	11; 12; 13	50%
Incorporar gestão de variáveis climáticas ao negócio	Elaborar e publicar uma Política de Mudanças Climáticas contendo diretrizes e compromissos climáticos	11; 12; 13	70%
Compensar 100% das emissões de escopo 1 e 2	Compensar 100% das emissões diretas (escopo 1) e indiretas de consumo de energia (escopo 2)	11; 12; 13	100%
Desenvolver todos os novos projetos com aspectos de sustentabilidade (certificações)	Revisar os procedimentos e processos da companhia para incluir critérios, alinhados com certificações sustentáveis, que melhorem o desempenho de sustentabilidade dos projetos	11; 12; 13	75%
Analisar o Ciclo de Vida dos empreendimentos para torná-los mais sustentáveis	Realizar Análise do Ciclo de Vida (ACV) de um projeto (categorias Haus ou Raízes ou Origem) a fim de identificar oportunidades para tornar os projetos mais sustentáveis	11; 12; 13	20%
Aprimorar gestão de resíduos, aumentando a reciclagem e reduzindo a destinação a aterros	Aumentar 10% na destinação de resíduos à reciclagem em relação ao ano anterior	11; 12; 13	0%
Aumentar eficiência no consumo de recursos naturais	Implementar, ao menos uma, iniciativa piloto voltada à melhoria da eficiência do consumo de água e/ou energia em obra	11; 12; 13	90%
Reportar periodicamente informações sobre sustentabilidade aos stakeholders	Realizar publicações/respostas aos instrumentos de mercado aplicáveis à companhia (CDP, CoP Pacto Global, Registro Público de Emissões, e ISE)	11; 12; 13	100%
Reforçar a presença de colaboradores de grupos minorizados nas operações	Possuir ao menos uma mulher em 100% das obras a serem iniciadas a partir de 2023 e no mínimo 70% das obras iniciadas anteriormente	8; 11; 16	15%
Reforçar a presença de colaboradores de grupos minorizados nas operações	Desenvolver novo programa de Jovem Aprendiz e realizar treinamentos com gestores para que possam receber aprendizes nas áreas	8; 11; 16	0%
Disseminar a cultura de diversidade	Realizar 6 comunicações com foco no fortalecimento da cultura de diversidade ao longo do ano	8; 11; 16	33%
Disseminar a cultura de diversidade	Realizar um treinamento (palestra) gerencial sobre linguagem inclusiva e disponibilizar um treinamento e-learning sobre o tema para toda a companhia	8; 11; 16	100%
Gerar impactos sociais positivos nos territórios em que atuamos	Realizar ao menos 3 iniciativas (próprias e/ou de apoio à instituições) que gerem impactos sociais nas regiões/vizinhanças em que estão localizados nossos projetos	8; 11; 16	85%

transparência e de mudanças climáticas e ainda, contribuimos com o fornecimento de dados transparentes e de qualidade para o Registro Público de Emissões.

Ainda, através da tabela abaixo, atualizamos o mercado em relação à evolução dos compromissos e metas de sustentabilidade assumidos pela Companhia:

ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre)

TRIMESTRAL

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2023 até 30/09/2023	01/07/2022 até 30/09/2022	01/07/2023 até 30/09/2023	01/07/2022 até 30/09/2022
Receita operacional líquida	-	-	276.552	171.425
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(222.647)	(120.874)
Lucro bruto	-	-	53.905	50.551
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(24.154)	(22.861)	(26.018)	(24.833)
Despesas comerciais	(735)	(1.076)	(12.090)	(18.617)
Outras despesas e receitas operacionais	34	451	(1.132)	(10)
Equivalência patrimonial	43.359	29.071	280	45
Apropriação Mais Valia	(129)	(108)	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	18.375	5.477	(38.960)	(43.415)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	18.375	5.477	14.945	7.136
Receitas financeiras	(6.829)	4.053	(3.538)	5.392
Despesas financeiras	(9.652)	3.557	(2.670)	4.990
Resultado financeiro	(16.481)	7.610	(6.208)	10.382
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	1.894	13.087	8.737	17.518
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(6.025)	(4.350)
Resultado líquido do exercício	1.894	13.087	2.712	13.168
Resultado atribuído aos controladores	1.894	13.087	1.894	13.087
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	818	81

ANEXO II – Demonstração dos Resultados (9M)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 até 30/09/2023	01/01/2022 até 30/09/2022	01/01/2023 até 30/09/2023	01/01/2022 até 30/09/2022
Receita operacional líquida	-	-	647.679	495.199
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(518.014)	(343.316)
Lucro bruto	-	-	129.665	151.883
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(51.368)	(61.390)	(61.829)	(69.592)
Despesas comerciais	(1.145)	(3.243)	(34.325)	(52.138)
Outras despesas e receitas operacionais	47.586	3.981	44.930	1.583
Equivalência patrimonial	90.942	87.982	182	(23)
Apropriação Mais Valia	(366)	(327)	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	85.649	27.003	(51.042)	(120.170)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	85.649	27.003	78.623	31.713
Receitas financeiras	15.278	14.269	23.823	23.387
Despesas financeiras	(24.105)	(16.035)	(10.175)	(16.198)
Resultado financeiro	(8.827)	(1.766)	13.648	7.189
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	76.822	25.237	92.271	38.902
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(14.952)	(11.958)
Resultado líquido do exercício	76.822	25.237	77.319	26.944
Resultado atribuído aos controladores	76.822	25.237	76.822	25.237
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	497	1.707

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	23.589	90.317	98.188	197.833
Caixa restrito	-	30.040	-	30.040
Aplicações financeiras	-	-	-	-
Contas a receber	-	-	644.322	423.814
Imóveis a comercializar	-	-	1.008.184	825.047
Conta corrente de consórcio	-	-	-	-
Partes relacionadas	-	-	1	-
Tributos a recuperar	12.742	9.687	16.820	12.832
Adiantamentos	216	481	1.802	1.423
Outros ativos	24.298	502	33.244	2.754
Total do ativo circulante	60.845	131.027	1.802.561	1.493.743
Não circulante				
Caixa restrito	26.170	1.436	26.468	1.436
Contas a receber	-	-	173.934	199.254
Imóveis a comercializar	-	-	78.395	294.952
Conta corrente de consórcio	-	-	-	-
Outros Créditos	10.131	1.968	11.062	13.421
Partes relacionadas	726.473	803.996	18.098	14.736
Investimentos	465.982	384.460	3.207	3.131
Imobilizado	14.376	17.079	34.376	28.280
Intangível	12.131	11.862	22.991	12.198
Total do ativo não circulante	1.255.263	1.220.801	368.531	567.408
Total do ativo	1.316.108	1.351.828	2.171.092	2.061.151

ANEXO IV – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	325	626	292.532	183.772
Fornecedores	1.869	1.509	58.894	51.125
Obrigações trabalhistas e tributárias	11.985	12.787	20.440	19.803
Provisão de impostos diferidos	-	-	22.280	14.566
Adiantamento de clientes	-	-	159.349	165.840
Partes Relacionadas	1	208	1	-
Outros Passivos	2.148	19.637	27.103	37.516
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	68.734	21.492
Arrendamento Mercantil	1.500	1.440	2.625	2.532
Provisão Para Distratos	-	-	2.070	2.753
Provisão para perdas em investimentos	27.038	29.654	-	-
Provisão de garantia de obra	-	-	2.118	2.438
Contas correntes - Parceiros	-	-	11.727	21.371
Outros Débitos com Terceiros - SCP	2.383	1.645	12.533	3.421
Dividendos a Pagar	1	-	3	-
Total do passivo circulante	47.250	67.506	680.409	526.629
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	276.462	275.741	327.707	315.230
Provisão de impostos diferidos	-	-	6.949	6.620
Adiantamento de Clientes	-	-	96.840	150.874
Contas correntes - Parceiros	-	-	2.578	8.996
Provisão de garantia de obra	-	-	6.699	4.332
Outros Débitos com Terceiros - SCP	4.448	1.923	6.727	14.278
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	17.149	13.436
Arrendamento Mercantil	3.425	4.524	5.600	7.501
Provisão para demandas Judiciais	7.674	7.613	10.342	9.224
Total do passivo não circulante	292.009	289.801	480.591	530.491
Patrimônio líquido				
Capital social	959.493	959.493	959.493	959.493
Reserva de capital	4.741	18.940	4.741	18.941
Reserva Legal	-	6.971	-	6.971
Reserva de Lucros	(64.207)	9.117	(64.207)	9.117
Lucro Acumulado	76.822	-	76.822	-
Total do patrimônio líquido	976.849	994.521	976.849	994.522
Participação de não controladores	-	-	33.246	9.512
Total do patrimônio líquido consolidado	976.849	994.521	1.010.095	1.004.034
Total do passivo e patrimônio líquido	1.316.108	1.351.828	2.171.095	2.061.154

ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	76.822	25.237	92.272	38.900
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	4.847	3.521	5.924	3.535
Resultado de equivalência patrimonial	(90.942)	(87.982)	(182)	23
Resultados de SCP's	-	-	-	726
Provisão PLR	-	-	-	-
Provisão (Reversão) para garantias	-	-	3.228	2.498
Provisão/reversão para distratos líquida	-	-	(1.175)	2.784
Ajuste a Valor Presente	-	-	4.647	7.856
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	(849)	440
Provisão (Reversão) para demandas judiciais	61	104	1.173	761
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	1.149	-	6.469	-
Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	21.931	893	40.309	13.555
Encargos financeiros IFRS	(6.522)	97	-	148
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	4.217	1.783
Baixa dos custos de captação de empréstimos	-	-	-	-
Outros resultados com investimentos	2.812	(4.352)	10	(4.837)
Plano de remuneração dos administradores	-	-	-	-
Operação Swap	-	14.443	-	14.443
SOP	(14.200)	4.336	(14.200)	4.336
Ganho (perda) com títulos e valores imobiliários	-	(2.220)	-	(2.220)
Outros resultados com SCPs	-	-	(2.858)	-
Amortização de mais-valia	366	327	366	327
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(3.676)	(45.596)	139.351	85.058
(Aumento) Redução em contas a receber	-	-	(193.444)	(113.476)
(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-	-	196.515	(220.468)
(Aumento) Redução em outros ativos	(31.426)	(1.295)	(20.934)	(11.940)
(Aumento) Redução em adiantamento	265	99	(379)	(758)
(Aumento) Redução tributos a recuperar	(3.055)	(1.863)	(3.988)	(2.796)
Aumento (Redução) em fornecedores	360	761	7.746	9.838
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(802)	629	7.489	(1.161)
Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	-	-	(168.358)	45.169
Aumento (Redução) em conta corrente de consórciados	-	-	(16.062)	(15.165)
Aumento (Redução) em terrenos a pagar	-	-	-	-
Aumento (Redução) em outros passivos	(11.633)	(641)	34.917	(12.831)
Pagamento de garantia de obra	-	-	(1.177)	(734)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(54)	-
Juros pagos sobre empréstimo e financiamentos	(31.150)	(8.220)	(52.211)	(18.224)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(18.122)	(6.552)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(81.117)	(56.126)	(88.711)	(264.040)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(122)	(1.344)	(549)	(1.344)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	5.428	23.468	5.557	23.468
Aplicação financeira	-	(840)	-	(840)
Resgate de aplicação financeira	-	112.691	-	112.691
Integralização de capital nos investimentos	(116.513)	(10.733)	(10)	-
Aquisição/(venda) de investimento	68.401	(1.622)	20.000	(224)
Redução de capital em investimento	-	-	-	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(2.367)	(11.619)	(22.813)	(14.583)
Caixa líquido da aquisição de investimentos	-	-	(42.841)	(1.222)
Dividendos recebidos de investidas	61.649	23.577	-	-
Aporte/redução de investimentos	-	-	(74)	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	16.476	133.578	(40.730)	117.946

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Captação de empréstimos	-	-	(66.561)	(117.234)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	280.000	183.846	484.674
Custo de captação de empréstimos e financiamentos	(257)	(5.863)	(257)	(5.863)
Aporte SCPs	5.024	-	5.024	-
Dividendos pagos	(80.294)	(22.197)	(80.293)	(22.197)
Partes relacionadas - Ativo e passivo	77.316	(198.838)	(3.362)	(13.607)
Dividendos recebidos	-	-	106	-
Repasse para terceiros (SCP's)	(3.456)	(4.262)	(5.102)	(7.529)
Outros débitos com terceiros	-	-	-	-
Amortização arrendamento mercantil	(420)	(768)	(1.355)	(1.355)
Dividendos pagos a não controladores	-	-	(2.250)	37
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(2.087)	48.072	29.796	316.926

Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(66.728)	125.524	(99.645)	170.832
---	-----------------	----------------	-----------------	----------------

Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	90.317	50.349	197.833	115.525
No final do exercício	23.589	175.873	98.188	286.357

Sobre a Mitre

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

Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais *drivers* de rentabilidade e riscos do negócio, e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece quatro linhas de produtos distintas: (i) Origem, linha de entrada da Mitre, que busca atender o público de média renda; (ii) Raízes, focada no público de média renda que busca apartamentos ligeiramente maiores; (iii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta e alta renda e (iv) Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo. Todas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.

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



Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali
Thais Alonso
Bruna Rezek
Pedro Alvarenga Rangel

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

ri@mitrerealty.com.br

MTRE

B3 LISTED NM

IMOB

ITAG

ICON

IGC

SMLL

IGCT

IBRA

IGC-NM

Disclaimer

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações às quais a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência à capacidade da Companhia de gerir os seus negócios e liquidez. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

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

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