

PRÉVIA OPERACIONAL | 2T23

DESTAQUES

- ⊗ **Vendas brutas de R\$ 235 milhões no 2T23, totalizando R\$ 508 milhões no semestre, crescimento de 24,3% em relação ao 1º semestre de 2022.**
- ⊗ **Vendas Líquidas de R\$ 185 milhões no 2T23 e R\$ 427 milhões no 1º semestre, representando evolução de 24,6% em relação a 6M22.**
- ⊗ **Lançamento do ML Brooklin, primeiro projeto em parceria com a Lúcio Engenharia, com VGV total de R\$ 208 milhões (R\$ 104 milhões %Mitre) e já 20,9% vendido.**
- ⊗ **97% das unidades dos empreendimentos entregues no 1º semestre já estão repassadas, com distrato mínimo de apenas 1,4% das unidades.**
- ⊗ **Estoque pronto de apenas 35 unidades, representando apenas 1,5% do VGV em estoque total.**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
VP 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>

Destaque Operacionais

Destaque	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	274	565	-51,5%	845	-67,6%	1.119	565	98,1%
Lançamentos Totais VGV %Mitre (R\$ Mil)	104.044	241.256	-56,8%	316.460	-67,1%	420.504	241.256	74,3%
Lançamentos Totais VGV %Mitre (R\$ Mi; ex-comissão)	97.646	226.419	-56,8%	296.998	-67,1%	394.644	226.419	74,3%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	10,0%	14,0%	-4,0 p.p.	12,1%	-2,1 p.p.	-	-	-
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	34,7%	39,7%	-5,0 p.p.	33,5%	1,2 p.p.	34,7%	39,7%	-5,0 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	405	360	12,5%	476	-14,9%	881	565	55,9%
Vendas Líquidas VGV % Mitre (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	184.935	189.383	-2,3%	242.366	-23,7%	427.301	342.926	24,6%
Entregas (Unidades)	-	-	-	786	-	786	-	-
Estoques EoP (Final do Período)	2.703	1.881	43,7%	2.834	-4,6%	2.703	1.881	43,7%
VGV em Estoque EoP (Final do Período) ²	1.661.970	1.151.741	44,3%	1.750.753	-5,1%	1.661.970	1.151.741	44,3%

¹O Índice de Vendas sobre Oferta é calculado pelas Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) divididos pela soma dos Lançamentos Totais VGV ex-Comissões de 6,15% e do VGV Estoque EoP ex-Comissões de 6,15%. ²Estoque ajustado para excluir o efeito de comissões.

São Paulo, 10 de julho de 2023 – Mitre Realty S.A. (B3: MTRE3) (“Mitre” ou “Companhia”), construtora e incorporadora estrategicamente focada na cidade de São Paulo, anuncia hoje a prévia dos resultados operacionais do segundo trimestre de 2023 (2T23). Esses resultados operacionais são preliminares, ainda sujeitos à revisão da auditoria.

I Lançamentos 2T23

Em abril, a Companhia lançou seu primeiro empreendimento em parceria com a Lúcio Engenharia, o ML Brooklin, com VGV total de R\$ 208 milhões (R\$ 104 milhões no %Mitre) distribuído em 271 unidades, das quais 52 são unidades de 118m² e outras 52 de 84m², além dos 167 studios. O projeto alcançou o patamar de 20,9% vendido no 2T23, resultado da combinação de um projeto de altíssima qualidade com plantas funcionais, força e credibilidade da marca Mitre, bem como de seu parceiro neste projeto.



ML Brooklin
Rua Joaquim Guarani, 248
Brooklin – São Paulo

VGV 100%¹: R\$ 195 milhões

VGV %Mitre¹: R\$ 98 milhões

Unidades: 271

Lançamento: Abr/23

% VGV Vendido: 20,9%

¹Exclui efeito de comissões (6,5%).

I Lançamentos 3T23

Haus Mitre I Capote Valente

Conforme divulgamos em nosso Investor Day, realizado ao final de junho, lançaremos um projeto da linha Haus no 3T23, localizado na rua Capote Valente, em Pinheiros. O projeto, com VGV estimado de aproximadamente 270 milhões, contará com 200 unidades que partem de 25m² até 164m². O novo empreendimento ficará próximo ao já entregue e 100% vendido Haus Mitre Pinheiros.



Haus Mitre I Capote Valente
Rua Capote Valente, 862
Pinheiros – São Paulo
VGV: R\$ 270 milhões
Unidades: 200
Lançamento: 3T23

MEC I GIO – Alameda Gabriel Monteiro da Silva

No início de Julho, realizamos o *Soft Opening* do GIO, exclusivamente para clientes pertencentes a carteira da Mitre Realty e 24% do VGV destinado às unidades residenciais já foram comercializados, demonstrando a demanda por produtos de alta qualidade, bem localizados e com diferenciais únicos. Vale destacar que o projeto terá VGV potencial de 230 milhões e será oficialmente aberto ao mercado e às equipes de venda em agosto.

Este é o nosso segundo empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), localizado no coração dos Jardins, além de contar com uma vista panorâmica para o Jardim Europa. O empreendimento possui 30 unidades residenciais, 68 unidades *Luxury Apartments* e de 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
VGV: R\$ 230 milhões
24,0% vendido na Pré-venda
Unidades: 100
Lançamento: 3T23

I Vendas

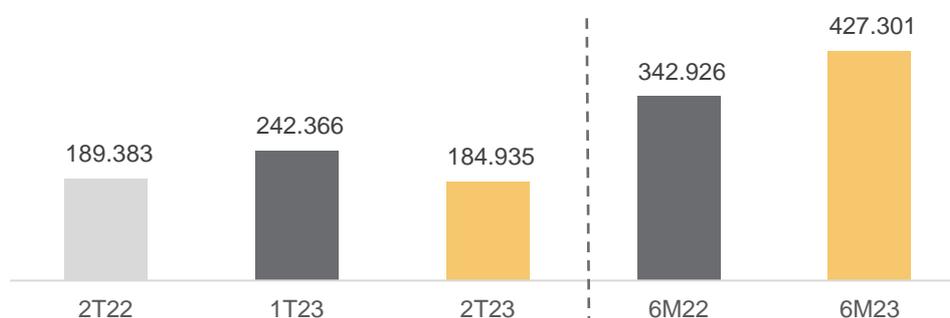
O 2T23 totalizou R\$ 235 milhões em vendas brutas, patamar 2,8% superior aos R\$ 228 milhões registrados no 2T22 e 13,9% inferior aos R\$ 273 milhões do 1T23. Vale ressaltar que as vendas deste trimestre foram majoritariamente provenientes do estoque, uma vez que o volume de lançamento, considerando apenas a parte Mitre, totalizou pouco mais de R\$100 milhões, contribuindo, portanto, para um aumento de 120 *bps* da VSO líquida dos últimos dozes meses quando comparada ao 1T23. Nossa VSO (UDM) encerrou o trimestre em 34,7%, patamar bastante saudável e aderente ao plano de entregar nossos empreendimentos com um estoque pronto muito próximo de zero.

Os distratos atingiram R\$ 50 milhões, representando 2,0% da carteira total da empresa, um incremento de apenas 20 *bps* em relação ao trimestre anterior. Como reforçado em nossos *calls* e apresentações, a Mitre mantém como estratégia a manutenção de uma carteira saudável e que possua alta aderência ao processo de repasse e, devido ao alto volume de entregas no 2º semestre de 2023, intensificamos a gestão das carteiras de tais projetos, o que elevou pontualmente o volume de distrato. Os projetos mencionados estão bem vendidos, 97% na média, e acreditamos que ao longo do 2º semestre efetuaremos o giro deste estoque conforme nosso prazo histórico de revenda de apenas 70 dias. Reiteramos ainda que uma parcela significativa dos contratos já haviam sido provisionados no 1T23 e, portanto, não impactarão a receita do trimestre.

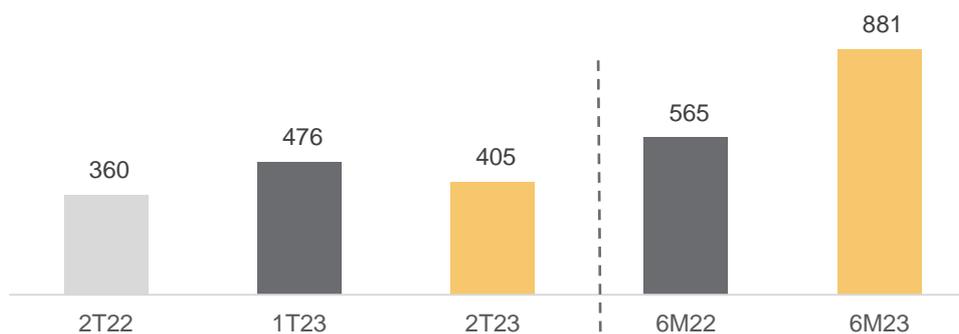
Vendas (R\$ Mil)	2T23	2T22	Var. %	1T23	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Vendas Brutas	235.113	228.661	2,8%	273.016	-13,9%	508.129	408.746	24,3%
Distratos Totais	(50.178)	(39.278)	27,8%	(30.650)	63,7%	(80.828)	(65.820)	22,8%
Vendas Líquidas	184.935	189.383	-2,3%	242.366	-23,7%	427.301	342.926	24,6%

Com isso, as vendas líquidas no 2T23 totalizaram R\$ 184,9 milhões, perfazendo R\$508 milhões no acumulado de 2023, uma evolução de 24,6% frente ao mesmo período do ano anterior.

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



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

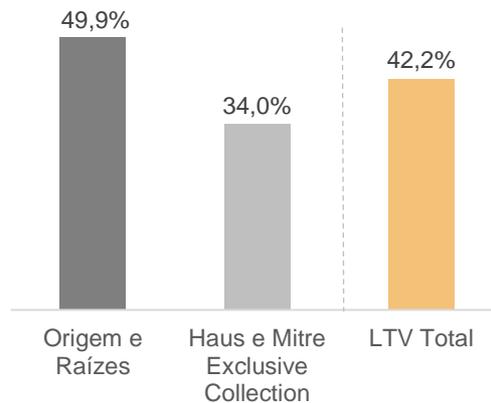


Ainda, ressaltamos que a qualidade de nossa carteira, algo primordial para nós, nos possibilita ter um ambiente de repasse altamente saudável. A exemplo disto, apenas 1,4% - equivalente a 11 unidades – dos projetos em repasse foram distratados por motivo de financiabilidade. Consideramos esse um pilar imprescindível para o sucesso operacional da Mitre, que nos confere grande credibilidade no mercado e junto às instituições financeiras no momento do repasse. Ainda que em um momento de subida de juros, nosso baixo LTV permitiu agilidade no repasse dos empreendimentos recém entregues, os quais já estão 97% repassados na média, consolidando o resultado de nosso foco em manter operações saudáveis e cada vez mais eficientes.

Empreendimento	Total de Unidades	Total Repassado 2T23	% Negados e Distratados (#Unid.)
Raízes Vila Prudente	275	97,0%	2,5% (8)
Haus Mitre Alto Butantã	210	98,5%	0,5% (1)
Raízes Tucuruvi - Figueira	154	90,1%	0,6% (1)
Haus Mitre Pinheiros	150	99,3%	0,6% (1)
Total	789	96,6%	1,4% (11)

Como mencionado no último relatório publicado, em 2023 atingiremos nossa estabilidade de entregas, totalizando 12 projetos no ano com VGV de R\$ 1,3 bilhão, sendo 4 já entregues. Ainda, destacamos que mantemos consistentemente nosso LTV em patamar extremamente saudável (42,2%) – conforme ilustrado abaixo - o que nos ajuda trimestralmente a manter os distratos em níveis controlados, ainda que com o pontual aumento mencionado anteriormente.

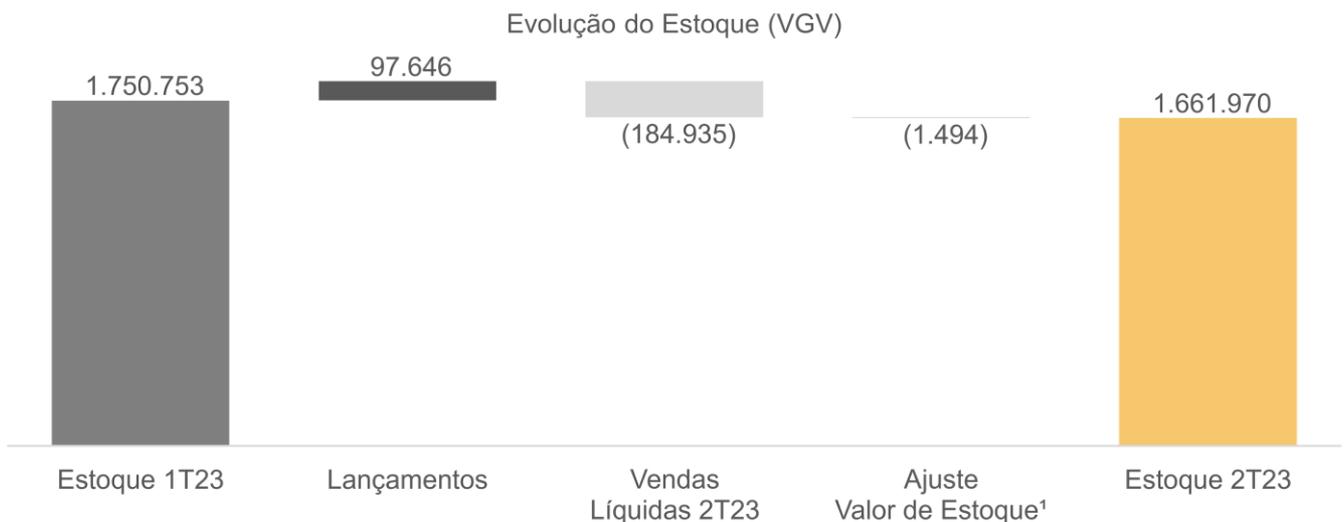
LTV (loan-to-value)¹ - 2T23



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

I Estoques

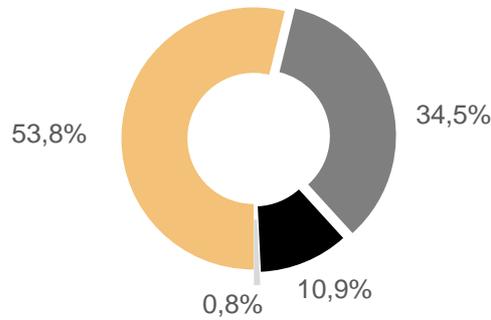
Ao final do 2T23, o estoque da Mitre totalizou 2.703 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,66 bilhão¹, ante R\$1,75 bilhão registrado no 1T23. A movimentação no estoque equivale, em suma, ao sado líquido de três componentes: (i) vendas líquidas do período; (ii) incremento de estoque em função de lançamentos sendo, neste trimestre, equivalente a 50% do VGV lançado líquido de comissões, visto que o ML Brooklin é um empreendimento lançado em parceria; e (iii) eventuais ajustes de estoque a valor de mercado. Cabe ainda mencionar que 91% deste estoque enquadra-se em empreendimentos que serão entregues a partir do segundo semestre de 2024, de forma que seu horizonte de tempo disponível para vendas é bastante confortável, dada nossa força de vendas e giro histórico de estoque.



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 Brooklin, bem como está líquido de comissões.

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

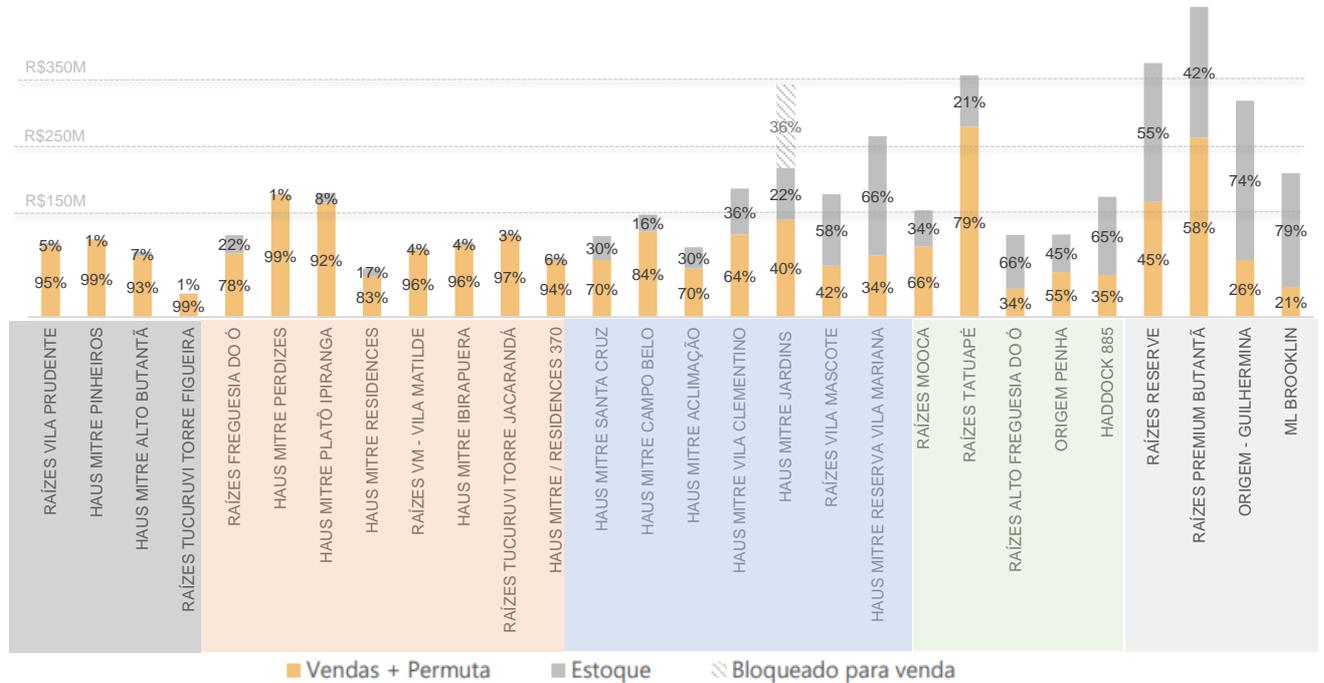
Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)



■ Até 1 ano ■ Entre 1 e 2 anos ■ Entre 2 e 3 anos ■ Acima de 3 anos



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



Destacamos também que os nossos empreendimentos a serem entregues possuem ótimo ritmo de vendas, sendo os de entrega em 2023 já 97% vendidos e os de 2024 58% vendidos, reflexo do giro de estoque da Companhia e comprovado por nosso baixíssimo estoque pronto, atualmente com apenas 35 unidades. Tal fato nos confere o conforto de que a Companhia possui ritmo de lançamentos adequado ao seu giro de estoque, ratificando assim nossa capacidade em manter as operações eficientes. Ainda, como vem sendo pontuado em nossos relatórios recentes, a dinâmica descrita acima aliada à performance e qualidade de nossos produtos faz da Mitre uma empresa sem legado de projetos entregues, o que nos traz grande vantagem competitiva e nos mantém bem-posicionados em nosso mercado para enfrentar eventuais adversidades do setor.

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGVLanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGVL)
ML Brooklin	Lançamento	Haus	abr/23	274	196	28,5%	97.646	20,9%
Origem - Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	642	24,0%	296.998	26,4%
Raízes Premium Butantã	Lançamento	Raízes	out/22	658	216	67,2%	454.081	57,8%
Raízes Reserve	Lançamento	Raízes	set/22	541	277	48,8%	371.739	45,4%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	47	28,8%	176.027	34,8%
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	136	40,4%	120.519	34,5%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	99	84,6%	353.942	78,8%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	120	54,0%	156.558	66,1%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	166	42,2%	264.605	34,0%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	173	43,3%	179.935	41,7%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	20	78,7%	339.888	40,0%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	18	84,9%	102.217	69,6%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	37	82,9%	187.805	64,2%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	14	94,1%	87.136	94,1%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	54	69,7%	149.862	83,8%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	62	60,8%	118.623	70,3%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	4	97,5%	109.508	96,3%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	10	95,6%	101.905	96,3%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	6	97,0%	70.862	82,5%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	17	95,0%	181.474	92,3%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	8	97,2%	122.139	97,1%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	5	97,9%	180.390	99,0%
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	60	76,6%	119.717	77,9%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	5	97,6%	95.577	93,1%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	150	2	98,7%	113.659	99,3%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	9	96,7%	108.480	95,4%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,3%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	10	96,8%	98.430	96,1%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,0%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				9.333	2.566	71,4%	5.423.235	66,8%

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

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 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

MITRE
B3 LISTED NM

IMOB	ITAG
ICON	IGC
SMLL	IGCT
IBRA	IGC-NM

DISCLAIMER

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez. 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.