

Quando **morar**
tem um



a **mais**



PRÉVIA OPERACIONAL | 4T21 & 2021

DESTAQUES

- ❁ **Lançamento de R\$1,1 bilhão no 4T21 e R\$1,8 bilhão no ano**, atingindo o guidance de lançamento para 2021.
- ❁ **Vendas líquidas de R\$314,4 milhões no trimestre**, 113,6% superior ao trimestre anterior. Venda média, em todos os produtos, de 70,2%
- ❁ **Índice de Vendas sobre Oferta (VSO) de lançamentos de 26,5%** e de 19,2% no consolidado do trimestre, mesmo com R\$775,1 milhões lançados somente em dezembro.
- ❁ **Entrega do Raízes Guilhermina-Esperança**, empreendimento com 316 unidades, 99% vendido e com **100% de aceite na 1ª vistoria**, até o momento.
- ❁ **76,7% das unidades em estoque são provenientes de lançamentos realizados há menos de um ano** e estoque pronto inferior a 0,5% do total.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores

Giancarlo D'Elia
Denapoli

Caio Perri Lima

Stefano Sé Stampacchio

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

Destaques Operacionais

Destaques Operacionais	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	1.546	930	66,2%	336	360,1%	2.455	1.857	32,2%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	1.144.476	463.749	146,8%	290.021	294,6%	1.790.118	920.104	94,6%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	19,2%	41,8%	-22,6 p.p.	20,3%	-1,2 p.p.	-	-	-
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	35,5%	60,2%	-24,7 p.p.	54,6%	-19,1 p.p.	35,5%	60,2%	-24,7 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	603	656	-8,1%	228	164,5%	1.317	1.401	-6,0%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	314.376	283.321	11,0%	147.184	113,6%	732.765	607.803	20,6%
Entregas (Unidades)	316	-	-	256	23,4%	741	190	290,0%
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	1.881	743	153,3%	938	100,5%	1.881	743	153,3%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	1.414.258	408.294	246,4%	603.270	134,4%	1.414.258	408.294	246,4%

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%

São Paulo, 17 de janeiro de 2022 – 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 quarto trimestre (4T21) e do ano de 2021. Esses resultados operacionais são preliminares, ainda sujeitos à revisão da auditoria.

I Lançamentos

Em 2021, a Mitre realizou 10 lançamentos, totalizando R\$1,8 bilhão de VGV em 2.455 unidades, um recorde na história da Companhia e atingiu seu *guidance* de lançar entre R\$1,5 e R\$2,0 bilhões no ano. Houve crescimento de 94,6% e 32,2%, em VGV e unidades lançadas, respectivamente, quando comparado aos números de 2020, quando foram lançados R\$920,1 milhões em 1.857 unidades. Só no 4T21, a Mitre lançou R\$1,1 bilhão de VGV em 5 produtos, evidenciando, mais uma vez, sua capacidade de execução.



Haus Mitre Santa Cruz
Rua Assungui, 121
Alto do Ipiranga – São Paulo
VGV: R\$ 119 milhões
Unidades: 158
Lançamento: Mar/21
% VGV Vendido: 34%



Haus Mitre Campo Belo
Rua João de Sousa Dias, 939
Campo Belo – São Paulo
VGV: R\$ 150 milhões
Unidades: 178
Lançamento: Mai/21
% VGV Vendido: 75%



Haus Mitre Residences 370
Rua Professor José
Marques da Cruz, 75
Brooklin – São Paulo
VGV: R\$ 87 milhões
Unidades: 237
Lançamento: Jun/21
% VGV Vendido: 67%



Haus Mitre Vila Clementino
Rua Borges Lagoa, 360
Vila Clementino – São Paulo
VGV: R\$ 188 milhões
Unidades: 217
Lançamento: Ago/21
% VGV Vendido: 37%



Haus Mitre Aclimação
Rua Gualachos, 187
Aclimação – São Paulo
VGV: R\$ 102 milhões
Unidades: 119
Lançamento: Ago/21
% VGV Vendido: 31%



Haus Mitre Jardins
Rua Itapeva, 342
Jardins – São Paulo
VGV: R\$ 189 milhões
Unidades: 51
Lançamento: Out/21
% VGV Vendido: 32%



Raízes Vila Mascote
Rua Madre Emilie, 434
Vila Mascote – São Paulo
VGV: R\$ 180 milhões
Unidades: 305
Lançamento: Out/21
% VGV Vendido: 23%



**Haus Mitre Reserva
Vila Mariana**
Rua Dona Brígida, 620
Vila Mariana – São Paulo
VGV: R\$ 265 milhões
Unidades: 287
Lançamento: Dez/21
% VGV Vendido: 8%



Raízes Premium Mooca
Rua Jupuruchita, 173
Mooca – São Paulo
VGV: R\$ 157 milhões
Unidades: 261
Lançamento: Dez/21
% VGV Vendido: 35%



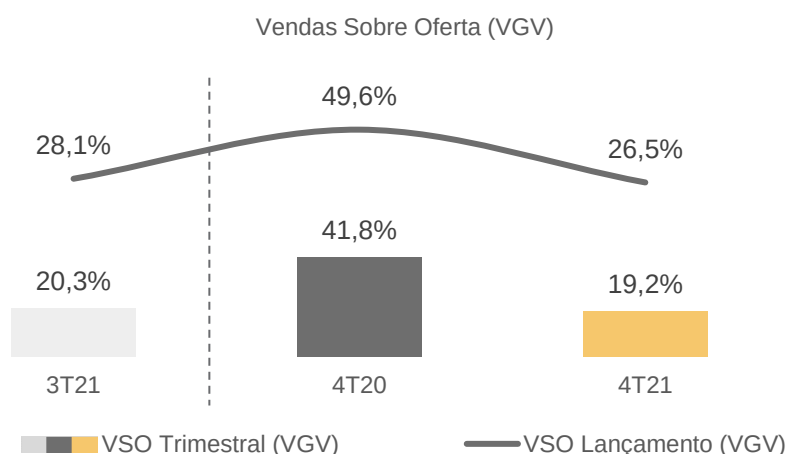
Raízes Tatuapé
Rua Soriano de Sousa, 70
Tatuapé – São Paulo
VGV: R\$ 354 milhões*
Unidades: 642
Lançamento: Dez/21
% VGV Vendido: 37%

**Participação minoritária de 10% da Sinco Engenharia*

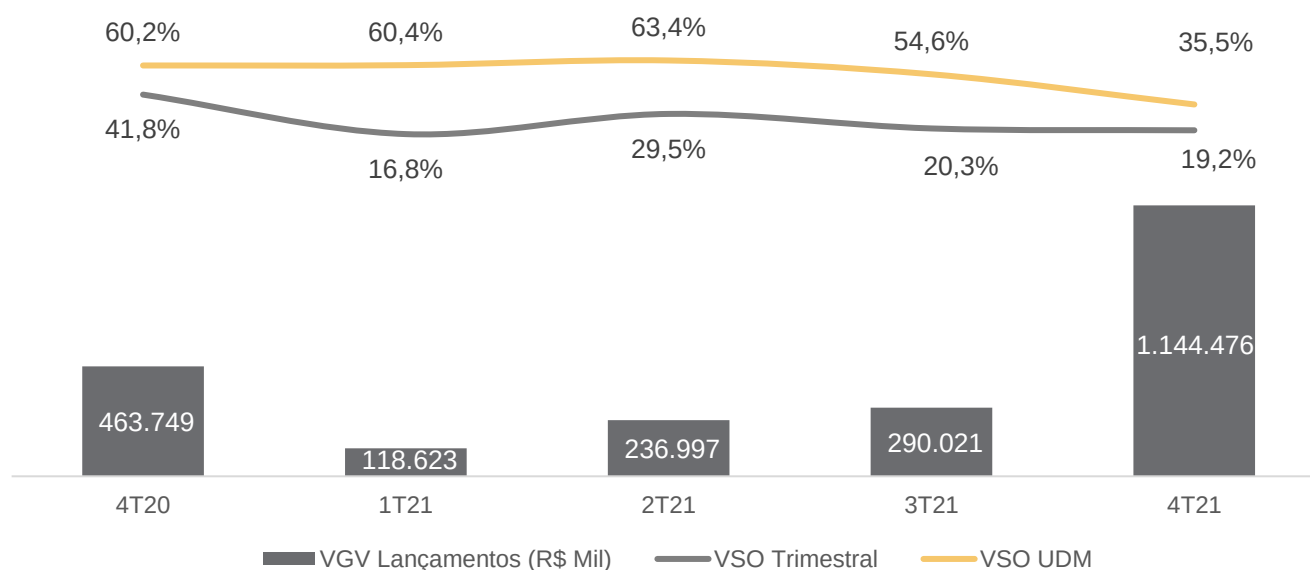
I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O Índice de Vendas sobre Oferta no 4T21 foi de 19,2%, bastante semelhante aos 20,3% do 3T21, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no trimestre, o que evidencia a capacidade de execução da Companhia e comprova a qualidade dos produtos Mitre. O VSO de lançamento foi de 26,5% no 4T21, 1,6% inferior ao 3T21, porém, é importante ressaltar que do total de lançamentos do trimestre, R\$775,1 milhões foram lançados nos últimos 20 dias do ano, o que, novamente, demonstra que os produtos Mitre são a primeira escolha dos clientes.

Atualmente, os produtos da Companhia estão extremamente bem vendidos, com média de 70,2% de vendas, sendo que 76,7% das unidades em estoque são provenientes de produtos lançados no ano de 2021.



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



I Vendas

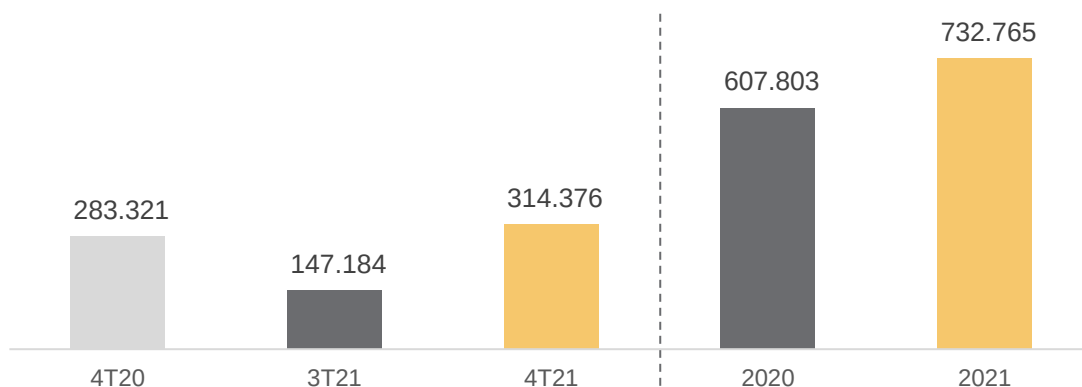
A Mitre atingiu R\$856,7 milhões em vendas brutas no ano, excluindo comissões, o que representa um aumento de 19,6% em comparação com os R\$716,6 milhões do ano de 2020. No trimestre, as vendas brutas totalizaram R\$353,1 milhões, comparadas a R\$181,2 milhões no 3T21 e R\$317,2 milhões no 4T20, aumentos de 94,9% e 11,3%, respectivamente.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis e representam apenas 1,9% do total da carteira de recebíveis, em linha com o 3T21, que representaram 2,0%. Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre.

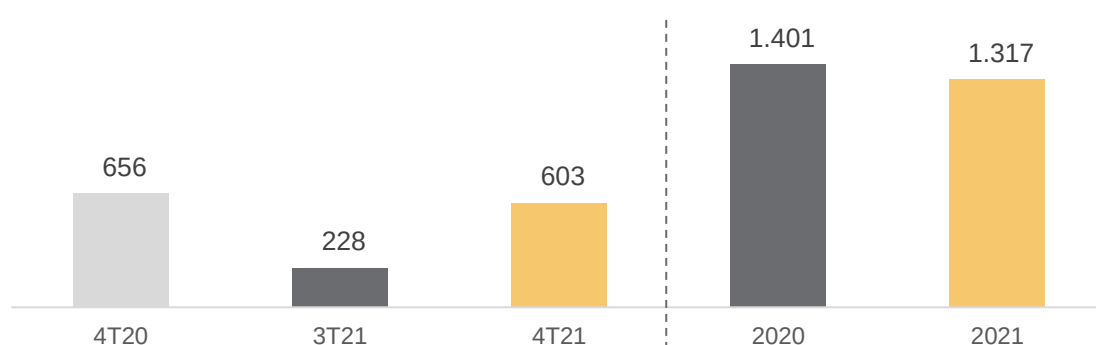
Vendas Brutas (R\$ Mil)	4T21	4T20	Var. %	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Vendas Brutas	353.130	317.164	11,3%	181.152	94,9%	856.691	716.567	19,6%
Distratos Totais	(38.754)	(33.843)	14,5%	(33.968)	14,1%	(123.925)	(108.763)	13,9%
Vendas Líquidas	314.376	283.321	11,0%	147.184	113,6%	732.765	607.803	20,6%

No ano de 2021, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$732,8 milhões, aumento de 20,6%, quando comparada aos R\$607,8 milhões de 2020. Já no 4T21, a Companhia obteve vendas líquidas de R\$314,4 milhões, com aumento de 11,0% comparadas ao mesmo período de 2020 e aumento de 113,6% quando comparadas ao 3T21.

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



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



A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua, de maneira sistemática, mostrando-se bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no ano, por 75% das vendas do período. Os 25% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

I Entregas

Em 2021, a Mitre realizou três entregas, o Haus Mitre, o Haus Mitre Butantã e o Raízes Guilhermina-Esperança, totalizando 741 unidades e R\$309 milhões em VGV. Todos os empreendimentos foram entregues antes do prazo contratual com os clientes e se encontram 99% vendidos, na média. Mais uma vez a Mitre comprova a qualidade na entrega de seus produtos, atingindo a marca de 98,5% de aceite na 1ª vistoria, na média dos 3 produtos. Em linha com a estratégia da Companhia de manter seu alto giro do ativo, grande parte do financiamento à produção foi amortizada ainda no período de pré habite-se.



Haus Mitre

Rua Paula Ney, 428

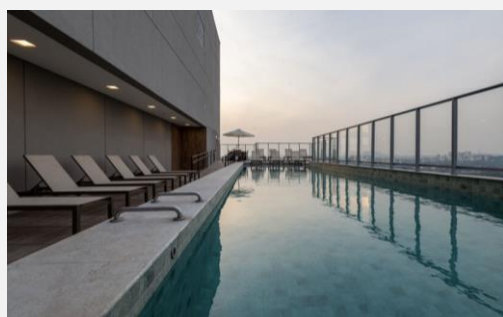
Vila Mariana – São Paulo

Unidades: 169

Entrega: Jan/21

124 dias antes do prazo contratual

Aceita na 1ª vistoria: 100,0%



Haus Mitre Butantã

Rua Drausio, 108

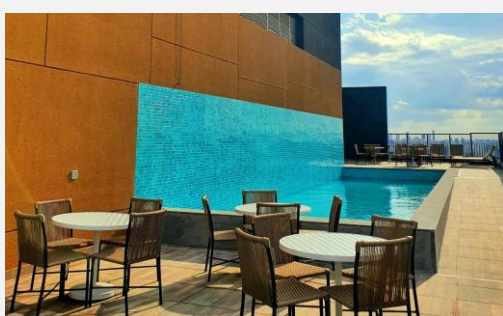
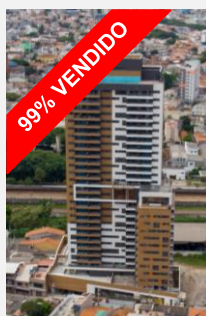
Butantã – São Paulo

Unidades: 256

Entrega efetiva: Ago/21

34 dias antes do prazo contratual

Aceite na 1ª vistoria: 97%



Raízes Guilhermina-Esperança

Rua Tapari, 158

Guilhermina-Esperança – São Paulo

Unidades: 316

Entrega efetiva: Dez/21

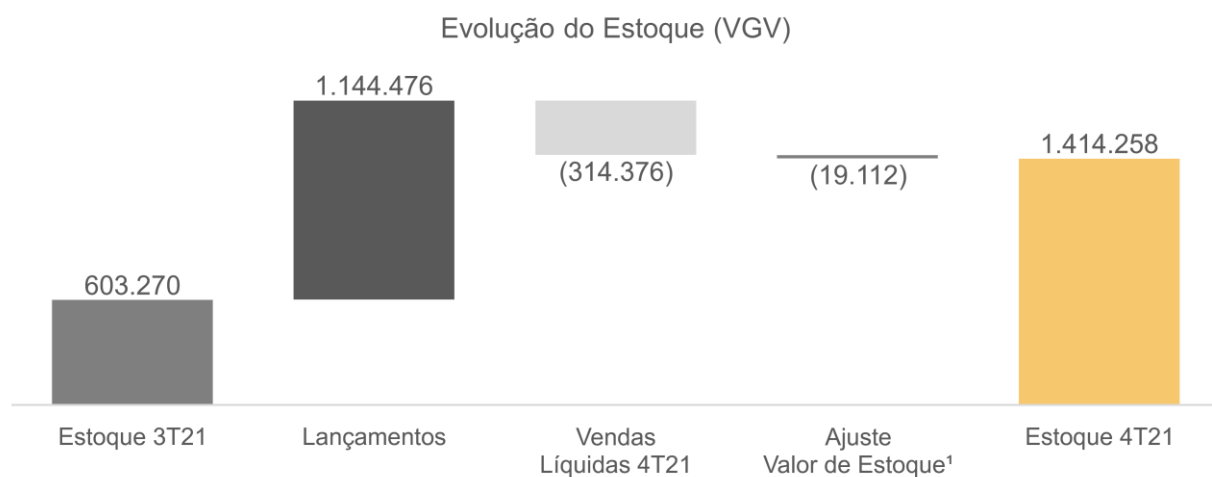
230 dias antes do prazo contratual

Aceite na 1ª vistoria: 100%*

*Até 17/01/2022

I Estoques

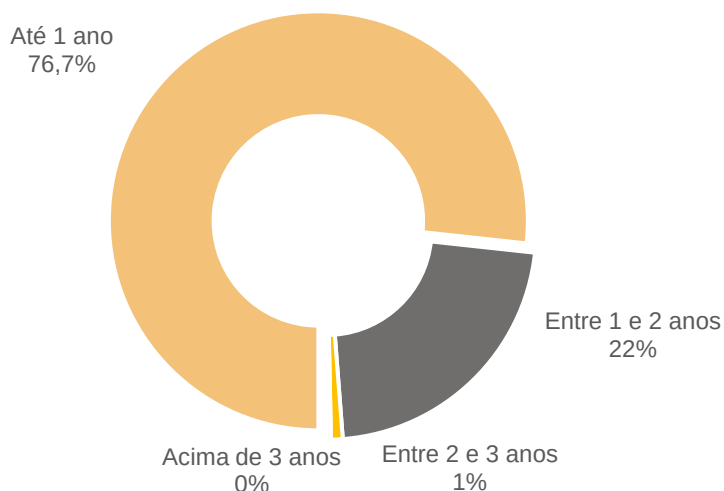
A Companhia concluiu o ano com 1.881 unidades em estoque, totalizando R\$1,4 bilhão em VGV, em comparação com 938 unidades e R\$603,3 milhões no 3T21, mesmo com o lançamento de R\$1,1 bilhão no 4T21, sendo R\$775,1 milhões lançados em dezembro. Apesar do forte incremento no volume de lançamentos ao longo do ano, quando comparado aos anos anteriores, os empreendimentos encontram-se, em média, 70,2% vendidos, patamar bastante saudável e que demonstram a qualidade dos produtos Mitre. A Companhia continua obtendo boa performance de vendas, mantendo o estoque em patamares saudáveis, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade de vendas e margem.



¹Ajuste 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 e da comissão de vendas nas unidades.

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Do estoque atual, 76,7% é proveniente de produtos lançados nos últimos 12 meses e menos de 0,5% é de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e desenvolver produtos que sejam a primeira escolha dos clientes.

Estoque por Safra de Lançamento



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançto.	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VG lanç. (R\$ Mil)	% Vendido (VG)
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	322	49,8%	353.942	37,1%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	192	26,4%	156.558	34,8%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	231	19,5%	264.605	8,2%
Raízes Vila Mascote	Lançamento	Raízes	out/21	305	229	24,9%	179.935	23,4%
Haus Mitre Jardins	Lançamento	Haus	out/21	51	33	35,3%	189.436	32,2%
Haus Mitre Aclimação	Lançamento	Haus	ago/21	119	81	31,9%	102.217	31,0%
Haus Mitre Vila Clementino	Lançamento	Haus	ago/21	217	95	56,2%	187.805	36,5%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	79	66,7%	87.136	66,5%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	76	57,3%	149.862	74,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	105	33,5%	118.623	33,9%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	72	54,7%	109.508	53,3%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	76	66,5%	101.905	69,7%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	69	66,0%	70.862	63,3%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	23	93,3%	181.474	87,8%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	42	85,1%	122.139	85,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	49	79,1%	180.390	72,2%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	84	67,2%	119.717	69,3%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	9	96,7%	108.480	96,5%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,2%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	3	99,1%	98.430	99,5%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	2	99,2%	115.371	99,2%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	256	1	99,6%	94.733	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				6.309	1.881	70,2%	3.635.037	61,0%

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. A Mitre possui uma visão mais abrangente de sua atuação e procura oferecer aos seus clientes não apenas apartamentos, mas um novo estilo de vida - moderno, com arquitetura diferenciada, bom gosto, desenvolvidos de acordo com as principais tendências mundiais de moradia, com espaços inteligentes e funcionais e localizações estratégicas próximas a estações de metrô e ônibus, que garantem mobilidade e comodidade aos clientes.

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

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



Contatos RI:

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

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

ri@mitrerealty.com.br

MTRE
B3 LISTED NM

IMOB	ITAG
ICON	IGC
SMLL	IGCT
IBRA	IGC-NM

DISCLAIMER

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

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

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