

RELATÓRIO DE DESEMPENHO | 1T23

DESTAQUES

-  **Receita Líquida de R\$ 190,6 milhões no 1T23, crescimento de 37,6% em relação ao 1T22.**
-  **Lucro Líquido recorrente de R\$ 20,2 milhões no 1T23, com crescimento de 16,8% em relação ao 1T22.**
-  **Melhor primeiro trimestre histórico da Companhia, com vendas líquidas de R\$ 242 milhões, 58% superiores ao 1T22.**
-  **Lançamento do segundo projeto da Linha Origem, Origem Guilhermina, com VGV de R\$ 297 milhões e 845 unidades, atualmente 19,1% vendido.**
-  **Entrega de 4 empreendimentos no 1T23, que estão 99% vendidos e 81% repassados, totalizando 786 unidades.**
-  **Estoque pronto de apenas 27 unidades, representando 1,2% do VGV em estoque total, mesmo com a recente entrega de 786 unidades.**

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>

São Paulo, 11 de maio 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 primeiro trimestre de 2023 (1T23). 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	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	845	-	-	819	3,2%
Lançamentos Totais VGV (R\$ Mil)	296.998	-	-	605.303	-50,9%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	12,1%	11,6%	0,5 p.p.	15,5%	-3,4 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	33,5%	40,5%	-7,0 p.p.	31,4%	2,1 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	476	205	132,2%	592	-19,6%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	242.366	153.543	57,8%	319.598	-24,2%
Entregas (Unidades)	786	-	-	-	-
Estoque EoP (Unidades) (Final do Período)	2.834	1.676	69,1%	2.465	15,0%
VGV Estoque EoP (Final do Período)	1.750.753	1.204.140	45,4%	1.704.094	2,7%

Destaques Financeiros	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	190.651	138.535	37,6%	263.427	-27,6%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	45.145	47.199	-4,4%	69.549	-35,1%
Margem Bruta (%)	23,7%	34,1%	-10,4 p.p.	26,4%	-2,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ Mil)	56.422	49.786	13,3%	79.014	-28,6%
Margem Bruta Ajustada ¹ (%)	29,6%	35,9%	-6,3 p.p.	30,0%	-0,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	18.680	8.157	129,0%	10.276	81,8%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	20.220	17.308	16,8%	19.620	3,1%
EBITDA (R\$ Mil)	22.494	15.950	41,0%	19.405	15,9%
Margem EBITDA (%)	11,8%	11,5%	0,3 p.p.	7,4%	4,4 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ Mil)	33.771	18.537	82,2%	28.870	17,0%
Margem EBITDA Ajustada ¹ (%)	17,7%	13,4%	4,3 p.p.	11,0%	6,8 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 Recorrente 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 1T23	6
❁ I Vendas	7
❁ I Estoques	9
❁ I Banco de Terrenos	13
DESEMPENHO FINANCEIRO	14
❁ I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty	14
❁ I Receita Operacional Líquida.....	14
❁ I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado	15
❁ I Despesas Comerciais.....	16
❁ I Despesas Gerais e Administrativas.....	16
❁ I EBITDA e EBITDA Ajustado.....	17
❁ I Resultado Financeiro Líquido.....	17
❁ I Lucro Líquido.....	18
❁ I <i>Return on Average Equity</i> (ROAE).....	18
❁ I Resultados a Apropriar	19
❁ I Recebíveis.....	20
❁ I Caixa e Endividamento.....	21
❁ I Sustentabilidade	22
ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre e Ano)	23
ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)	24
ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo).....	25
ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa	26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 começou com o melhor primeiro trimestre de vendas da história da Mitre: R\$ 242 milhões em vendas líquidas, um crescimento de 58% em relação ao mesmo período de um ano atrás. Ainda em março de 2023, lançamos o segundo projeto da linha Origem, o Origem Guilhermina, empreendimento de R\$ 297 milhões em VGV em 845 unidades e que se encontra 19,1% vendido.

Este bom início de ano se manteve agora no início do 2T23 e abril apresentou-se, também, como o melhor mês de abril da história da Mitre em termos de vendas. Ainda no início deste segundo trimestre, abrimos o stand do ML Brooklin, primeiro projeto em parceria com a Lucio Engenharia, que contará com 271 unidades, desde *studios* até 52 unidades de até 118 m² e VGV de R\$ 210 milhões e que se encontra 16,1% vendido, em pouco mais de duas semanas pós-abertura.

Outro importante destaque para o ano de 2023 será a entrega da primeira safra de projetos pós-IPO, contendo 12 projetos, dos quais quatro já foram concluídos ao longo do primeiro trimestre, totalizando 786 unidades que estão 99% vendidas. É importante destacar dois pontos em relação às recentes entregas: (i) o repasse está sendo realizado com extrema eficiência e agilidade, fruto de uma carteira de recebíveis de alta qualidade, o que possibilitou o repasse de 81% das unidades, contribuindo diretamente para um baixíssimo consumo de caixa neste primeiro trimestre; (ii) um baixíssimo nível de estoque pronto, que contabilizou apenas 27 unidades. Vemos esse desempenho como resultado da nossa orientação para excelência em operações, base fundamental para o bom desempenho e o crescimento sustentável da Companhia. Reflexo disso é que permanecemos como a primeira escolha em cada bairro em que atuamos, reconhecidos por nossos produtos diferenciados, corroborando nosso baixíssimo estoque pronto disponível para venda.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 190,6 milhões, um crescimento de 38% em comparação ao 1T22, reflexo do andamento das obras dos empreendimentos lançados nos últimos anos. Com isso, a receita potencial a apropriar (Receita REF) somou R\$ 870,5 milhões ao final do 1T23, gerando um resultado a apropriar de R\$ 303,9 milhões e, conseqüentemente, margem REF de 34,9%.

O lucro bruto do trimestre, por sua vez, somou R\$ 45,1 milhões, em linha com o registrado no 1T22, enquanto o lucro bruto ajustado totalizou R\$ 56,4 milhões, avanço de 13,3% em relação ao mesmo período de 2022. Dessa forma, a margem bruta ajustada da Companhia no primeiro trimestre de 2023 fechou em 29,6%, estável em relação ao último trimestre de 2022.

Finalizamos 2022 com o compromisso de reduzir nosso G&A e, ao final do 1T23, já é possível ver os primeiros resultados. Totalizamos R\$ 7,4 milhões de G&A, considerando o efeito de estorno do provisionamento da remuneração variável baseada em opções de ação da Companhia, resultando em uma redução de 66,4% em relação ao registrado no 1T22. Vale ressaltar que este é um efeito não recorrente e que o G&A desprezando esse evento totaliza R\$ 21,6 milhões; ainda assim, R\$ 1 milhão inferior ao 1T22, representando uma economia de 1,9% ano a ano e, tal valor anualizado corresponderá a uma economia ainda mais relevante, demonstrando o constante empenho da Mitre em sempre ser uma empresa operacionalmente eficiente.

O lucro líquido recorrente, ou seja, excluindo a operação de TRS (*Total Return Swap*), foi de R\$ 20,2 milhões no trimestre, 16,8% superior em relação ao 1T22. Ao incluir o TRS, o mesmo indicador somou R\$ 18,6 milhões, avanço de 129,0% se comparado ao primeiro trimestre do ano anterior.

Neste trimestre, entregamos o 2º Relatório de Sustentabilidade da Mitre, disponível integralmente através do link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/53c56e2a-610f-537b-52d2-48f791fbacde?origin=1>. Nele, é possível acompanhar o trabalho realizado ao longo de 2022 em relação à agenda ESG. Aproveitamos para informá-los que, em breve, publicaremos nossos compromissos e metas relacionados à sustentabilidade para o ano de 2023. Ressaltamos nossa constante preocupação em estarmos alinhados às melhores práticas, sempre buscando ser referência no tema.

Por fim, gostaríamos de ratificar que o ano de 2023 poderá ser desafiador, mas estamos dimensionados e focados em entregar um resultado crescente, tanto do âmbito operacional, quanto financeiro. Permanecemos focados em retroalimentar nossa excelência operacional, de forma a entregar o melhor resultado possível aos nossos clientes, acionistas e demais *stakeholders*. Já tendo passado por diversos ciclos e momentos de mercado, somos uma Companhia sem legado negativo, diferencial importante em tempos de cautela e volatilidade, não apenas do setor de incorporação, mas do mercado brasileiro como um todo. Com isso, agradecemos o apoio de toda nossa cadeia de valor em mais um trimestre, mantendo nosso compromisso com a excelência.

Fabricio Mitre

Diretor-Presidente

DESEMPENHO OPERACIONAL

I Lançamentos 1T23

No 1T23 a Companhia lançou o Origem Guilhermina, segundo projeto da linha Origem, com VGV de R\$ 297 milhões, distribuído em 845 unidades. O empreendimento, que já estava apto a ser lançado desde 2022, ilustra a estratégia da Mitre de escolha do melhor *timing* de mercado para lançar seus produtos, tendo em vista fatores como cenário macroeconômico, público-alvo e tipo de produto, de forma a capturar a melhor performance possível para o projeto em questão. Consequência dessa estratégia, o Origem Guilhermina, segundo projeto da linha Origem e lançado em março, já está 19,1% vendido.



Origem Guilhermina
 Rua Aguaquente, 107
 Butantã – São Paulo
 VGV: R\$ 297 milhões
 Unidades: 845
 Lançamento: Mar/23
 % VGV Vendido: 19,1%

I Lançamento Subsequente

Em abril, a Companhia lançou seu primeiro empreendimento em parceria com a Lúcio Engenharia, o ML Brooklin, com VGV total de R\$ 210 milhões distribuído em 271 unidades, das quais 52 são unidades de 118m² e outras 52 de 84m², além dos studios. Em poucos dias após seu lançamento, o projeto já está 16,1% vendido, 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: R\$ 210 milhões
 Unidades: 271
 Lançamento: Abr/23
 % VGV Vendido: 16,1%

I Vendas

O 1T23 apresentou ótimo desempenho, sendo o melhor primeiro trimestre da história da Companhia, com vendas brutas de R\$ 273,0 milhões, excluindo comissões, volume 51,6% superior ao registrado no 1T22. Quando comparado ao 4T22, houve redução de 25,5% nas vendas brutas, contudo, vale ressaltar que o quarto trimestre historicamente apresenta indicadores mais robustos, haja vista a maior concentração de lançamentos e disponibilidade de recursos dos clientes nesta época do ano, enquanto o início do ano tipicamente apresenta uma demanda menos aquecida, mas que ainda assim não nos impediu de termos o melhor primeiro trimestre da Companhia.

Vendas Brutas (R\$ Mil)	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Vendas Brutas	273.016	180.085	51,6%	366.585	-25,5%
Distratos Totais	(30.650)	(26.542)	15,5%	(46.987)	-34,8%
Vendas Líquidas	242.366	153.543	57,8%	319.598	-24,2%
Distratos Totais/ Carteira (%)	1,8%	1,5%	0,3 p.p.	2,5%	-0,7 p.p.

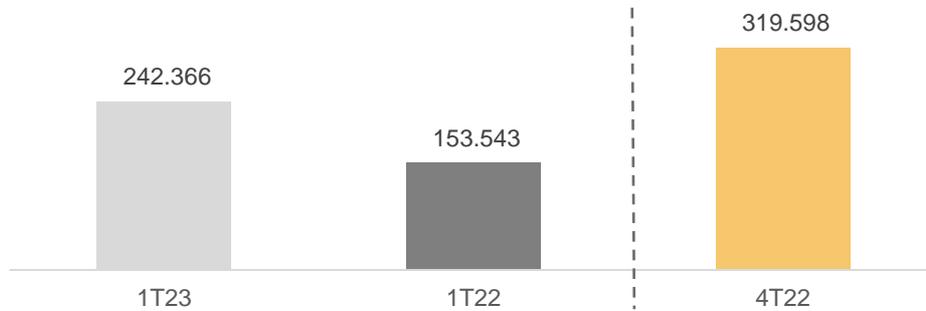
Os distratos encerraram o 1T23 com redução de 34,8% frente ao trimestre anterior, demonstrando níveis saudáveis e em linha com a média histórica, reiterando a qualidade e solidez das vendas e da carteira de recebíveis da Mitre.

Com isso, as vendas líquidas no 1T23 totalizaram R\$ 242,2 milhões, sendo 57,8% superiores ao 1T22. Em comparação ao 4T22, as vendas líquidas recuaram 24,2% em função dos mesmos fatores que afetam as vendas brutas, conforme descrito acima.

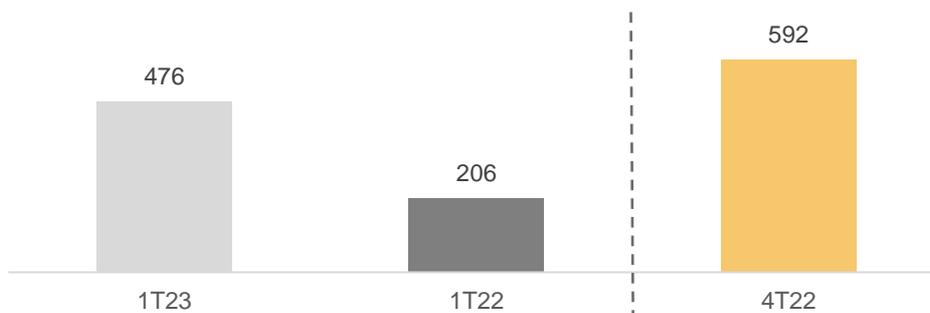
A VSO no 1T23 atingiu 12,1%, 0,5 p.p. superior ao patamar do 1T22, reflexo do excelente desempenho de vendas do 1T23. A VSO dos últimos doze meses fechou em 33,7%, patamar muito saudável, especialmente quando

analisamos o *aging* do nosso estoque, que majoritariamente está concentrado nos projetos que serão entregues a partir de 2025.

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



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

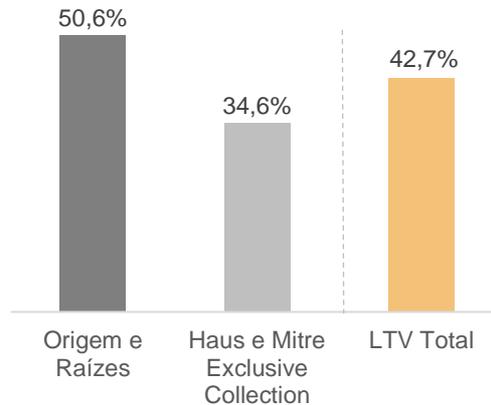


Gostaríamos de ressaltar que um dos diferenciais da Mitre segue sendo uma sólida carteira, e tal estratégia vem se mostrando acertada vide a performance de repasses da empresa. Apesar da subida de juros, o baixo LTV permitiu que nossos clientes tivessem seus créditos aprovados com facilidade, refletindo em apenas 9 unidades distratadas por financiamentos negados, que correspondem a ínfimos 1,1% das unidades repassadas. Importante ressaltar também que esses 4 projetos foram entregues, na média, há 45 dias e já estão 81,3% repassados, demonstrando, portanto, a enorme capacidade operacional do time Mitre, refletindo diretamente na estratégia de alto giro do ativo.

Empreendimento	Total de Unidades	Total Repassado 1T23	% Negados e Distratados (#Unid.)
Raízes Vila Prudente	272	74,7%	2,5% (7)
Haus Mitre Alto Butantã	210	93,7%	0,5% (1)
Raízes Tucuruvi - Figueira	154	64,4%	0,6% (1)
Haus Mitre Pinheiros	150	93,3%	0,0% (0)
Total	786	81,3%	1,1% (9)

Em 2023 atingiremos nossa estabilidade de entregas, totalizando 12 projetos no ano com VGV de R\$ 1,3 bilhão, sendo 4 já entregues. Vale acrescentar que, conforme ilustrado no gráfico abaixo, o LTV de 42,7% de nossa carteira será primordial para a manutenção dos distratos, bem como responsável pela geração da caixa da empresa.

LTV (*loan-to-value*)¹ - 1T23

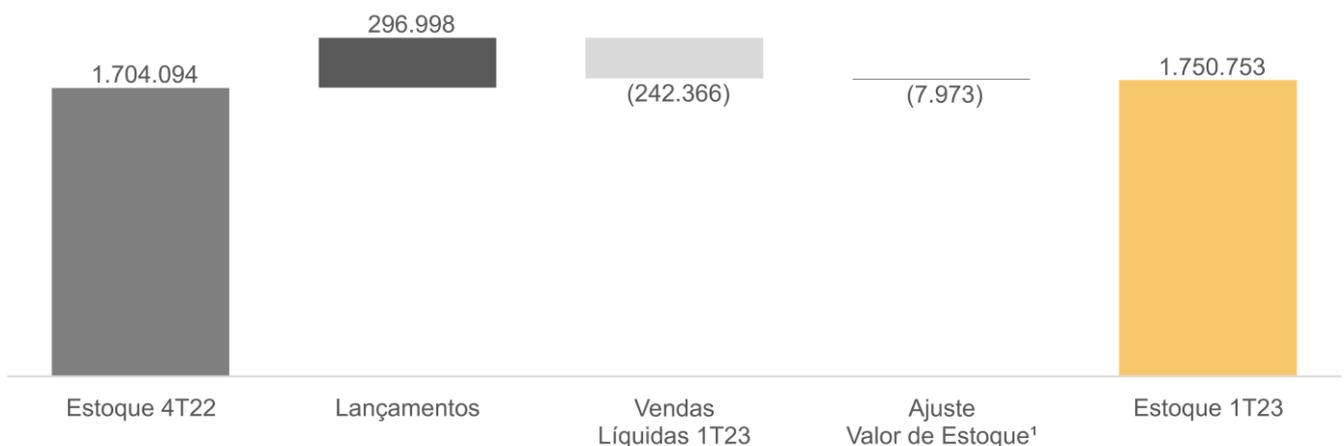


¹Equivale ao saldo a financiar do cliente com o banco no momento do repasse dividido pelo valor corrigido do contrato.

I Estoques

Ao final do 1T23, o estoque da Mitre totalizou 2.834 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,75 bilhão, mantendo-se praticamente estável em comparação ao 4T22, que somou R\$1,7 bilhão¹. O baixo incremento de estoque entre trimestres deve-se às unidades lançadas e ainda não comercializadas do Origem Guilhermina, projeto que será entregue apenas em 2026. Conforme vem sendo enfatizado ao longo dos últimos trimestres, consideramos nosso estoque saudável e com dinâmica positiva, uma vez que 92% deste estoque é composto por empreendimentos que serão entregues entre o 2º semestre de 2024 até final de 2026, ou seja, são projetos que terão horizonte mínimo de 18 a mais de 36 meses de vendas.

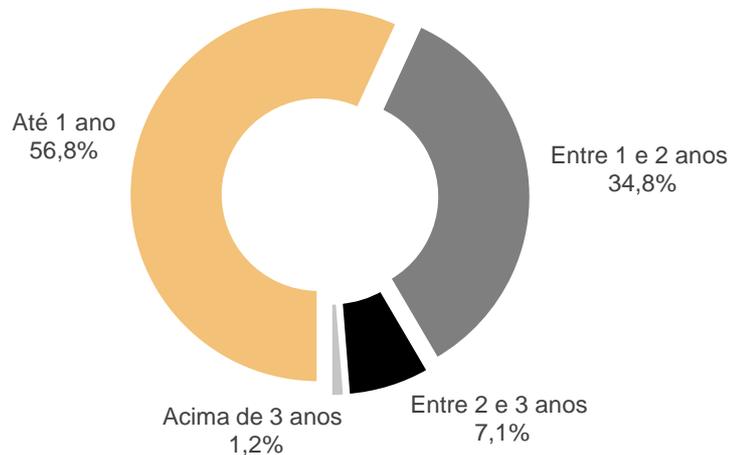
Evolução do Estoque



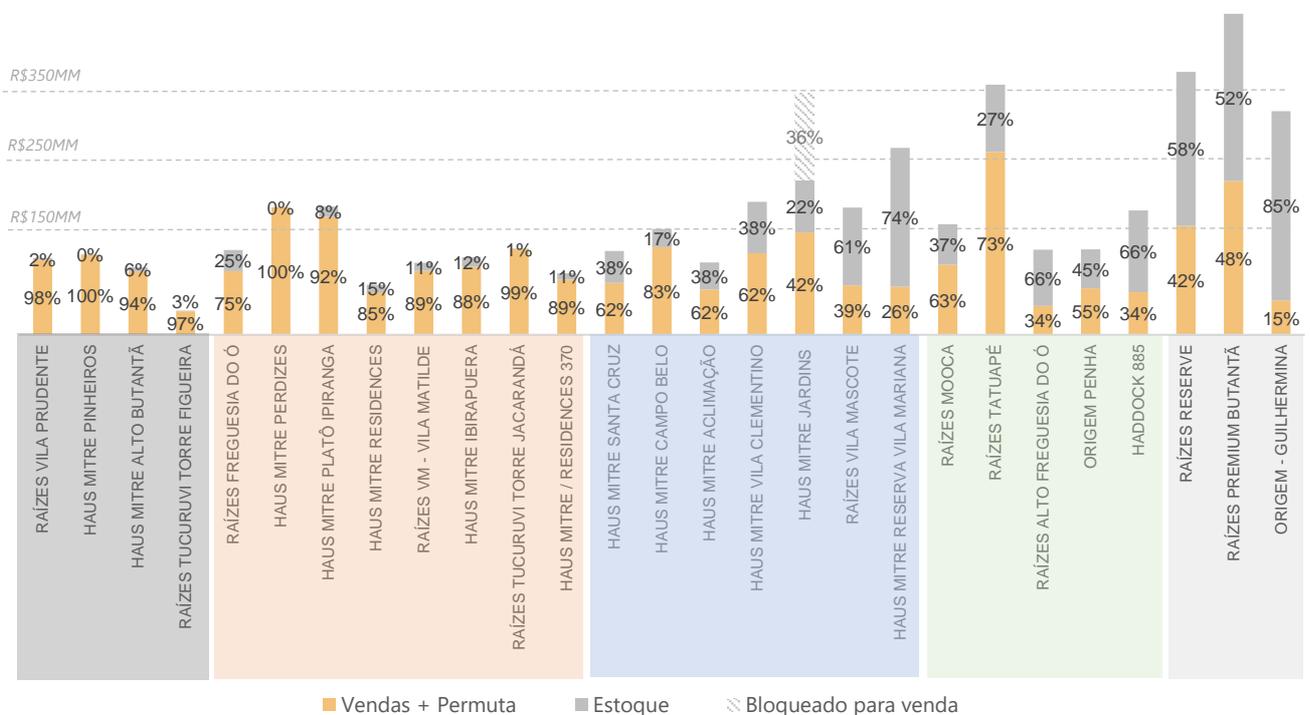
¹ A partir do 1T23 o VGV em estoque passou a excluir a comissão de vendas incorporada ao valor das unidades em estoque, sendo o 4T22 ajustado de forma retroativa. Ainda, é demonstrado no gráfico o ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas.

Apresentamos abaixo a composição do estoque de acordo com a safra de lançamentos. Em continuidade à tendência já usual, nosso estoque pronto permanece em um patamar extremamente baixo, com 27 unidades disponíveis, as quais representam 1,2% do estoque total, mesmo com a entrega de 786 unidades no 1T23.

Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)



Aging do Estoque por Empreendimento e R\$ VGV (Mar/23)



Destacamos também que os nossos empreendimentos a serem entregues em 2023 já estão 91% vendidos e os de 2024 atingiram 51% de vendas, ratificando nosso excelente giro de nosso estoque, e dito isto, acreditamos que continuaremos com baixo nível de estoque pronto pelos próximos anos. A excelente performance dos produtos nos confere grande vantagem competitiva em relação à concorrência, pois ainda que com o aumento no volume de lançamentos, continuamos e continuaremos a ser uma empresa sem legado, isto é, que pensa o presente e o futuro do negócio.

Ainda no 1T23 entregamos 4 dos 12 empreendimentos a entregar em 2023, os quais já estão 99% vendidos, totalizando 786 unidades e com apenas 11 em estoque. Vale ressaltar que tais entregas já estão 81% repassadas, corroborando nossos esforços para sempre manter uma carteira saudável e resiliente ante os desafios macroeconômicos que eventualmente se apresentam. Tal contexto, somado ao excelente nível das vendas, corrobora a expectativa da Companhia de geração de caixa ainda em 2023.

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

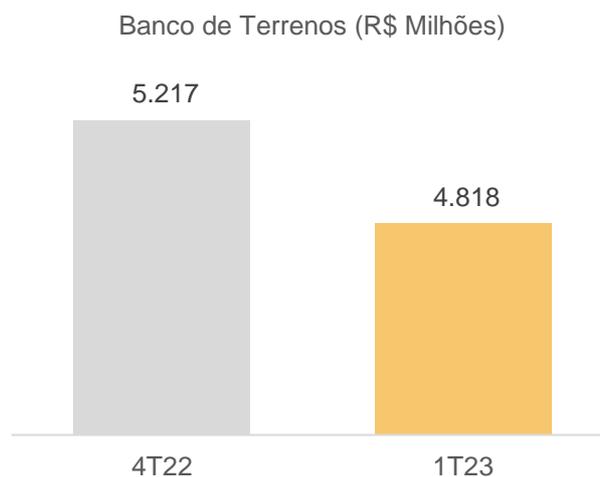
Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGV lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGV)
Origem Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	725	14,2%	296.998	15,3%
Raízes Premium Butantã	Lançamento	Raízes	out/22	658	291	55,8%	454.081	47,9%
Raízes Reserve	Lançamento	Raízes	set/22	541	293	45,8%	371.739	41,5%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	48	27,3%	176.027	34,1%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	143	57,6%	120.737	54,6%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	137	39,9%	120.519	33,8%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	124	80,7%	353.942	73,0%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	129	50,6%	156.558	63,2%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	193	32,8%	264.605	25,7%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	180	41,0%	179.935	38,9%
Haus Mitre Jardins ¹	Em Obras	Haus	out/21	212	19	78,7%	339.888	42,3%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	29	75,6%	102.217	62,4%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	42	80,6%	187.958	61,5%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	25	89,5%	87.136	89,4%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	58	67,4%	149.862	82,8%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	75	52,5%	118.623	62,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	20	87,4%	109.508	88,1%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	36	84,1%	101.905	88,9%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	12	94,1%	70.862	85,0%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	16	95,3%	181.474	92,0%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	3	98,9%	122.139	99,1%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	0	100,0%	180.390	100,0%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	5	96,8%	34.109	97,0%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	66	74,2%	119.717	75,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	3	98,6%	95.577	93,7%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	150	1	99,3%	113.659	99,7%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	2	99,3%	108.480	98,0%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,3%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	9	97,2%	98.430	96,3%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,7%
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	100,0%
Total				9.059	2.691	70,0%	5.325.590	64,4%

¹ Não considera estoque bloqueado para vendas.

I Banco de Terrenos

Ao final do 1T23, o banco de terrenos da Companhia totalizou R\$ 4,8 bilhões em VGV potencial. A Companhia tem como estratégia adquirir terrenos bem localizados dentro da cidade de São Paulo, em regiões que já contam com ótima infraestrutura urbana e estão conectadas aos principais eixos da cidade. A variação em relação ao 4T22 deve-se, principalmente, ao lançamento do Origem Guilhermina, no 1T23.

Reforçamos que nos mantemos sempre atentos às oportunidades de aquisição alinhadas à estratégia da Mitre de oferecer produtos de alta qualidade em regiões privilegiadas da cidade de São Paulo. Ainda, acreditamos que o atual patamar de nosso *landbank* nos garante a sustentabilidade da execução do nosso plano de lançamentos para os próximos três anos.



DESEMPENHO FINANCEIRO

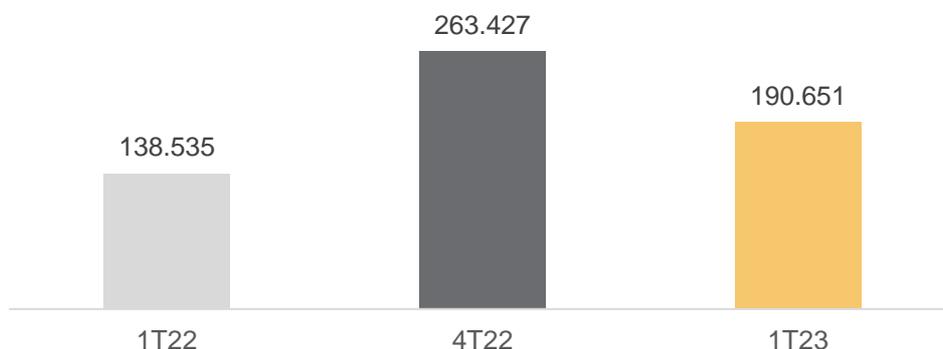
I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Receita Operacional Líquida	190.651	138.535	37,6%	263.427	-27,6%
Custo dos Imóveis vendidos	(145.506)	(91.336)	59,3%	(193.878)	-24,9%
Lucro Bruto	45.145	47.199	-4,4%	69.549	-35,1%
Despesas Administrativas	(7.401)	(22.023)	-66,4%	(36.307)	-79,6%
Despesas Comerciais	(12.800)	(13.193)	-3,0%	(14.970)	-14,5%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(3.740)	2.251	-266,1%	(638)	486,2%
Equivalência Patrimonial	(623)	1	-62400,0%	(35)	1680,0%
Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras	20.581	14.235	44,6%	17.599	16,9%
Despesas Financeiras	(2.213)	(10.196)	-78,3%	(10.212)	-78,3%
Receitas Financeiras	4.740	7.285	-34,9%	8.872	-46,6%
Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS	23.108	11.324	104,1%	16.259	42,1%
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(4.428)	(3.167)	39,8%	(5.983)	-26,0%
Lucro Líquido	18.680	8.157	129,0%	10.276	81,8%
Total Return Equity Swap (TRS)	(1.540)	(9.151)	-83,2%	(9.344)	-83,5%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	20.220	17.308	16,8%	19.620	3,1%

I Receita Operacional Líquida

A receita líquida do 1T23 foi de R\$ 190,6 milhões, 37,6% superior ao registrado no 1T22. Em comparação com o trimestre imediatamente anterior, 4T22, que registrou receita líquida de R\$ 263,4 milhões, o recuo de 27,6% na receita líquida deveu-se ao menor volume de vendas com receita apropriada comparativamente, o qual é influenciado pelo mix de produtos vendidos, a depender também do estágio de suas respectivas obras. Vale lembrar que o reconhecimento de receita é calculado a partir da metodologia do POC (“*Percentage of Completion*”), cuja premissa é reconhecer a receita conforme o custo incorrido do projeto, consequência da evolução das respectivas obras.

Receita Líquida (R\$ Mil)



I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Receita Operacional Líquida	190.651	138.535	37,6%	263.427	-27,6%
Lucro Bruto	45.145	47.199	-4,4%	69.549	-35,1%
Margem Bruta	23,7%	34,1%	-10,4 p.p.	26,4%	-2,7 p.p.
(+) Encargos Financeiros	11.277	2.587	335,9%	9.465	19,1%
Lucro Bruto Ajustado¹	56.422	49.786	13,3%	79.014	-28,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	29,6%	35,9%	-6,3 p.p.	30,0%	-0,4 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.

Ao final do 1T23 o lucro bruto da Companhia totalizou R\$ 45,1 milhões, ante R\$ 47,2 milhões no 1T22 (-4,4%) e R\$ 69,5 milhões no 4T22 (-35,1%). O recuo deste indicador deve-se à combinação do menor recebimento no 1T23, tal redução é explicada pelo mix de projetos, que incluiu no 1T22 o reconhecimento de receita o Haus Mitre Jardins, enquanto neste trimestre a composição é majoritariamente composta por empreendimentos da linha Raízes com menor margem.

O lucro bruto ajustado, que exclui os encargos financeiros dos financiamentos das obras, somou R\$ 56,4 milhões no 1T23, resultado 13,3% melhor que o 1T22, que contabilizou R\$ 49,7 milhões e 28,6% inferior aos R\$ 79,0 milhões do 4T22. Em relação à margem bruta ajustada, vemos no 1T23 a estabilização deste indicador, com 29,6% ante 30,0% no 4T22. O descolamento entre as margens (margem bruta vs. margem bruta ajustada) é resultante do reconhecimento dos juros provenientes dos Planos Empresários e juros do CRI, especialmente referente ao projeto Origem Guilhermina, uma vez que o empreendimento foi lançado no 1T23 e o CRI tem destinação de obra e acompanha a pocagem do projeto.

I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Despesas Comerciais	(12.800)	(13.193)	-3,0%	(14.970)	-14,5%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	296.998	-	-	605.303	-50,9%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	4,3%	0,0%	-	2,5%	1,8 p.p.

As despesas comerciais totalizaram R\$ 12,8 milhões no 1T23, próximas do patamar de R\$ 13,1 milhões registrado no 1T22 e 14,5% reduzidas se comparadas ao 4T22. Em relação à representatividade dessa linha no VGV lançado, a expansão de 1,8 p.p. vs. os 2,5% registrados no trimestre anterior captura a volatilidade desse tipo de despesa ao longo do ano, uma vez que parte dela ocorre em momento anterior ao lançamento como, por exemplo, despesas relacionadas aos estandes de vendas. Para referência, o % de despesas comerciais em relação ao VGV lançado do ano de 2022 foi 4,8%, próximo dos 4,3% do 1T23. Dessa forma, entendemos que este indicador permanece em nível saudável e satisfatório.

I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(7.401)	(22.023)	-66,4%	(36.307)	-79,6%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	296.998	-	-	605.303	-50,9%
% das Despesas Gerais e Adm. Sobre VGV Lançado	2,5%	0,0%	-	6,0%	-3,5 p.p.

As Despesas Gerais e Administrativas do 1T23 totalizaram R\$ 7,4 milhões, retração de 66,4% ante o 1T22 e 79,6% em relação ao 4T22 devendo-se, essencialmente, ao estorno do provisionamento relacionado ao plano de remuneração variável baseado em opções de ações, que somou R\$ 14,2 milhões. Como mencionado anteriormente, anunciamos no último *call* de resultados nosso compromisso em reduzir nosso G&A e, excluindo o efeito do estorno, totalizamos R\$ 21,6 milhões, uma economia nominal de 1,9%, mas em termos reais, superiores a este percentual. Continuamos empenhados e focados em fazer da Mitre uma empresa cada vez mais eficiente.

I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	18.680	8.157	129,0%	10.276	81,8%
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	4.428	3.167	39,8%	5.983	-26,0%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	(2.527)	2.911	-186,8%	1.340	-288,6%
(+) Depreciação e Amortização	1.913	1.715	11,5%	1.806	5,9%
EBITDA¹	22.494	15.950	41,0%	19.405	15,9%
Margem EBITDA ¹	11,8%	11,5%	0,3 p.p.	7,4%	4,4 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	11.277	2.587	335,9%	9.465	19,1%
EBITDA Ajustado²	33.771	18.537	82,2%	28.870	17,0%
Margem EBITDA Ajustada ²	17,7%	13,4%	4,3 p.p.	11,0%	6,8 p.p.

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

² EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo 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.

O EBITDA Ajustado, o qual considera o estorno dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$ 33,7 milhões no 1T23, com margem de 17,7%, ante R\$ 18,5 milhões no 1T22 com margem de 13,4%, representando crescimento de 82,2% deste indicador e ganho de 4,3 pontos de margem. No trimestre imediatamente anterior, o EBITDA Ajustado somou R\$ 28,8 milhões com margem de 11,0%. Com isso, comparativamente, o 1T23 apresentou crescimento de 17,0% e avanço de 6,8 pontos na margem em relação ao 4T22.

O EBITDA, por sua vez, totalizou R\$ 22,5 milhões, 41,0% superior em relação ao 1T22, que por sua vez fechou em R\$ 15,9 milhões e 15,9% melhor que o 4T22, o qual obteve R\$ 19,4 milhões. Em termos de margem EBITDA, a margem de 11,8% do 1T23 manteve-se em linha com os 11,5% do 1T22 e avançou 4,4 p.p. em relação aos 7,4% de margem do 4T22.

I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Despesas Financeiras	(2.213)	(10.196)	-78,3%	(10.212)	-78,3%
Receitas Financeiras	4.740	7.285	-34,9%	8.872	-46,6%
Resultado Financeiro Líquido	2.527	(2.911)	N/A	(1.340)	N/A

O resultado financeiro líquido ao final do 1T23 foi de R\$ 2,5 milhões, à medida que o impacto da operação de *Total Return Swap* foi consideravelmente menor no trimestre, igualmente nas comparações com 1T22 e 4T22, sendo a

linha total de despesas financeiras 78,3% menor para ambos os períodos comparativos. Vale reforçar que o resultado financeiro líquido da Companhia é influenciado, principalmente, pelo resultado da marcação a mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a qual tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia, ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo integral das ações envolvidas na operação.

I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Lucro Líquido	18.680	8.157	129,0%	10.276	81,8%
Margem Líquida	9,8%	5,9%	3,9 p.p.	3,9%	5,9 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(1.540)	(9.151)	-83,2%	(9.344)	-83,5%
Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS	20.220	17.308	16,8%	19.620	3,1%
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	10,6%	12,5%	-1,9 p.p.	7,4%	3,2 p.p.

Com isso, o lucro líquido recorrente do 1T23 foi de R\$ 20,2 milhões, melhor resultado desde o 2T21. Em relação ao 1T22, o lucro líquido recorrente cresceu 16,8% e foi 3,1% melhor que o 4T22, que havia registrado R\$ 19,6 milhões nesta linha. A margem líquida recorrente, por sua vez, fechou em 10,6% no trimestre, ante 12,5% no 1T22 e 7,4% no 4T22. É válido lembrar que o Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que contribui com um resultado negativo em R\$ 1,5 milhão neste primeiro trimestre de 2023. O lucro líquido considerando o TRS foi de R\$ 18,6 milhões no 1T23, ante R\$ 8,1 milhões no 1T22 (+129,0%), R\$ 10,2 milhões no 4T22 (+81,8%) e conservando seu status de melhor resultado desde o 2T21. A margem líquida do 1T23 foi de 9,8%, 3,9p.p. superior aos 5,9% do 1T22 e 5,9p.p. acima dos 3,9% do 4T22.

I Return on Average Equity (ROAE)

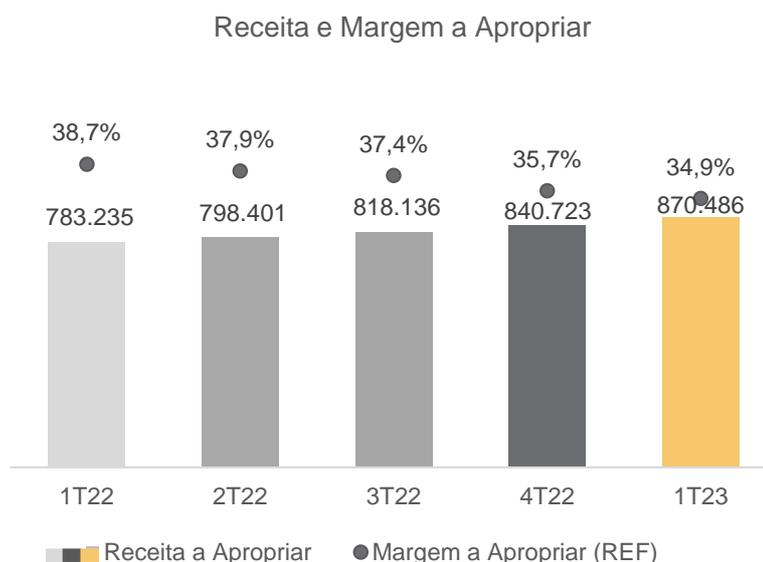
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 4,8%, com recuperação de 1,1 p.p. em relação 4T22. Embora o indicador tenha sido negativamente afetado historicamente pela marcação da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), a estabilidade do Lucro Líquido dos últimos 12 meses permitiu a manutenção do indicador e, no 1T23, a melhora do resultado o impulsionou para o atual patamar, também refletindo o foco da Administração em consistentemente buscar a melhor rentabilidade possível para a Companhia dentro do contexto vigente. Ainda, é válido destacar que o método de contabilização da receita, mediante evolução do custo incorrido nas obras, também impacta o resultado, uma vez que parte do volume de vendas da Companhia só é reconhecido como receita no futuro, conforme a evolução física de tais empreendimentos.

Em R\$ Mil e %	1T23	4T22	Var. %
Patrimônio Líquido	999.397	1.004.033	-0,5%
Lucro Líquido Trimestral	18.680	10.276	81,8%
Return On Average Equity Trimestral (ROAE)¹	1,9%	1,0%	0,8 p.p.
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	47.743	37.220	28,3%
Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)¹	4,8%	3,7%	1,1 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).

I Resultados a Apropriar

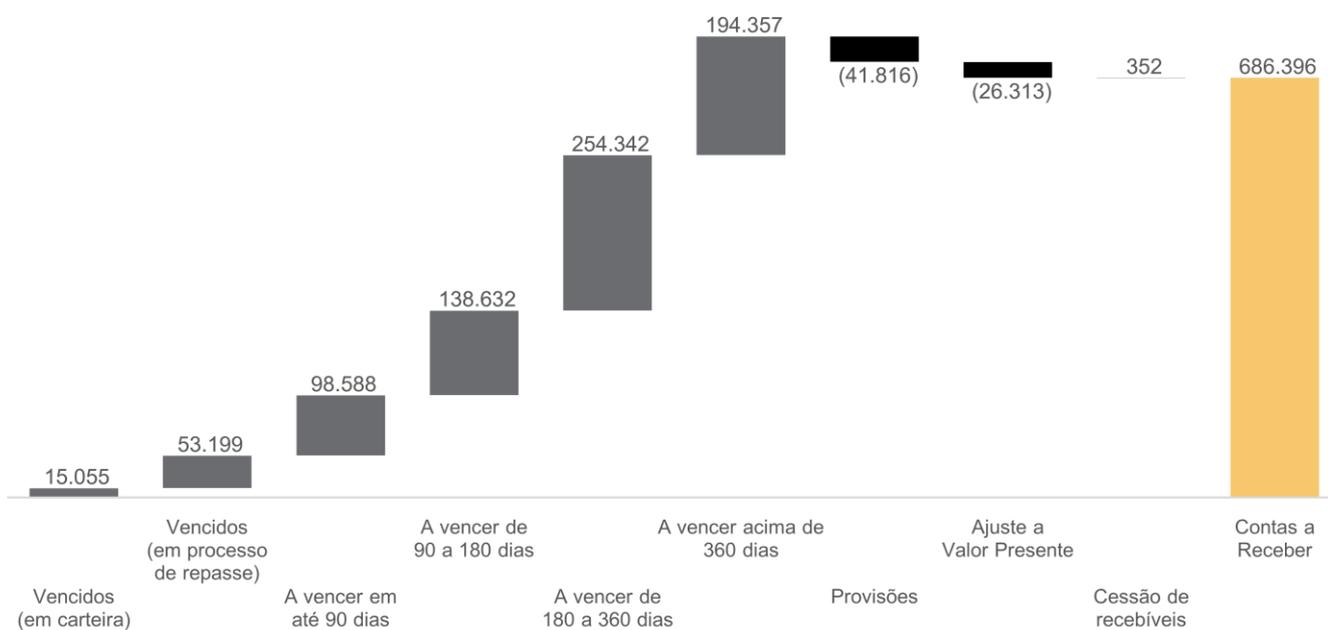
A receita a apropriar ao final do 1T23, já líquida de distratos totalizou R\$ 870,5 milhões, incremento de 3,5% em relação aos R\$ 840,7 milhões do 4T22 e o custo orçado a apropriar do 1T23 totalizou R\$ 566,6 milhões, ante R\$ 540,3 milhões (+4,8%) no 4T22, resultando em uma margem a apropriar (Margem REF) de 34,9% e um resultado bruto futuro a apropriar ao final do 1T23 de R\$ 303,9 milhões. A redução da REF é justificada pelo aumento de custos dos projetos do *pipeline* de 2021, bem como a menor margem dos projetos Raízes lançados em 2022, que apesar de possuírem margens ligeiramente inferiores a 30% possuem uma boa TIR. Vale ainda reforçar que os projetos a serem lançados em 2023 pertencem a linha Haus e apresentam margens superiores a 30% e de maneira gradativa irão contribuir para a retomada deste indicador.



I Recebíveis

O saldo contábil em contas a receber ao final do 1T23 era de R\$ 686,4 milhões, incremento de 10,2% ante os R\$ 623,1 milhões de saldo no fechamento do 4T22. O crescimento observado reflete o alto volume de vendas registrado no trimestre. Ainda, é válido pontuarmos que o valor financeiro da carteira a receber ao final do 1T23 atingiu R\$ 1,5 bilhão. Conforme mencionamos anteriormente neste relatório, embora o cenário de alta de juros impacte a tomada de decisão do consumidor, permanecemos em ótimo patamar de LVT (“loan to value”), que fechou em 42,7% ao final do 1T23, ou seja, no momento do repasse o cliente Mitre já pagou em média 57,3% de seu imóvel. Tal indicador demonstra a qualidade de nossa carteira de recebíveis. Ainda, com uma inadimplência baixíssima de 0,16% da carteira de recebíveis e distratos em níveis controlados, temos maior segurança em relação à capacidade do cliente de honrar seu financiamento. O saldo de contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



I Caixa e Endividamento

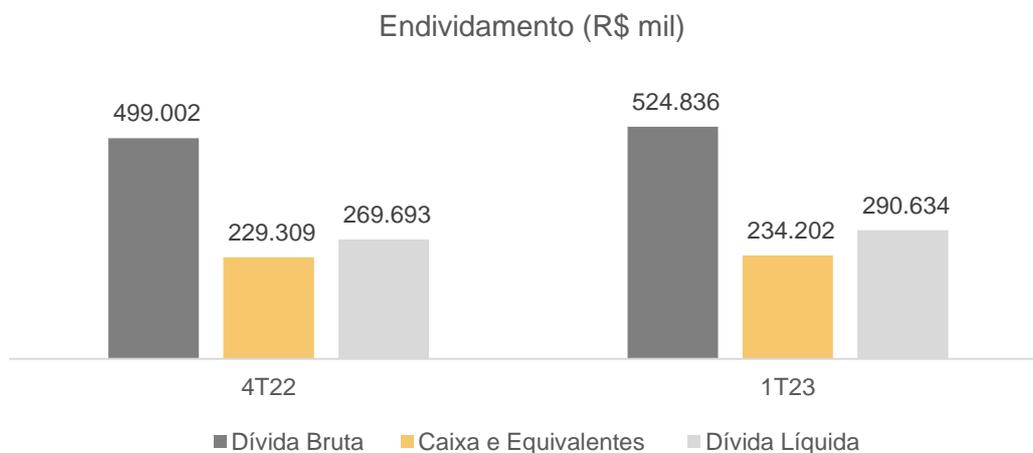
Em R\$ Mil	1T23	4T22	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	220.632	183.772	20,1%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	304.204	315.230	-3,5%
Dívida Bruta	524.836	499.002	5,2%
(-) Caixa e Equivalentes	202.271	197.833	2,2%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	31.931	31.476	1,4%
Dívida Líquida¹	290.634	269.693	7,8%

Em R\$ Mil	1T23	4T22	Var. %
Dívida Bruta	524.836	499.002	5,2%
(-) Financiamento à Produção	248.030	222.635	11,4%
Dívida Corporativa²	276.806	276.367	0,2%
Patrimônio Líquido	999.397	1.004.033	-0,5%
Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido	27,7%	27,5%	0,2 p.p.
Dívida Líquida Total/Patrimônio Líquido	29,1%	26,9%	2,2 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.

Encerramos o trimestre com um endividamento de 29,1%, um crescimento de 2,2pp em relação ao trimestre anterior. Gostaríamos de destacar que a queima de caixa foi de apenas R\$20,7 milhões, um indicativo de que estamos próximos a nossa estabilidade operacional. Corroborando tal fato, a queima de caixa do 1T23 foi a menor registrada desde a abertura de capital da Mitre. Ainda, a entrega dos projetos de 2023, atrelado ao ritmo de repasses da empresa, nos faz acreditar que a partir do 2º semestre de 2023 a queima se converterá em geração de caixa. Vale ressaltar que tais dívidas estão garantidas em 277% pelos recebíveis dos projetos.



I Sustentabilidade

Destacamos, neste primeiro trimestre de 2023, a publicação de nosso 2º Relatório de Sustentabilidade, referente ao ano de 2022 e que pode ser acessado integralmente através do link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/78b495c8-e678-422b-81cd-c095100c8362/53c56e2a-610f-537b-52d2-48f791fbacde?origin=1>

Aproveitamos para destacar que, mantendo nosso compromisso de transparência, o relatório traz a prestação de contas sobre o atingimento das metas repotadas para 2022. Ainda, no quadro abaixo, mostramos algumas conquistas e destaques que corroboram nossos esforços em busca de ser referência no tema.

SELO PRATA do GHG Protocol para os inventários de emissões de GEE 2021 e 2020	Plantio de ÁRVORE a cada unidade de apartamento vendida pela Mitre Vendas	2.998 ITENS DOADOS por meio de campanhas de cunho social, com 1.707 pessoas impactadas	ADOÇÃO DE CRITÉRIOS de sustentabilidade para a gestão de fornecedores
PONTUAÇÃO C no CDP Climate Change	MAPEAMENTO de riscos e oportunidades relativos às mudanças climáticas	4 CASAS REFORMADAS por meio de ação de voluntariado com 16 voluntários Mitre que impactaram 15 pessoas	DIAGNÓSTICO de certificações sustentáveis para os empreendimentos
MELHORIAS de gestão de resíduos nas obras	Estudo piloto de engajamento e mapeamento de MELHORIAS COM POPULAÇÕES VIZINHAS	ESTRUTURAÇÃO do Programa de Diversidade e Inclusão	LANÇAMENTO DE 3 TREINAMENTOS de ESG na Universidade Mitre
Piloto em dois estandes para operação ATERRO ZERO	R\$ 187.884,88 investidos em ações de impacto social	DEFINIÇÃO DE METAS ESG para a companhia e para executivos	

Por fim, ressaltamos que, em breve, a Companhia divulgará as metas de sustentabilidade para o ano de 2023, relativas aos mesmos compromissos firmados, mantendo seu foco em avançar cada vez mais nas iniciativas ESG, que entendemos ser fundamentais no processo de evolução como Companhia, haja vista ao impacto positivo que sempre procuramos gerar através do nosso negócio, tanto para clientes como sociedade em geral.

ANEXO I – Demonstração dos Resultados (Trimestre e Ano)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 até 31/03/2023	01/01/2022 até 31/03/2022	01/01/2023 até 31/03/2023	01/01/2022 até 31/03/2022
Receita operacional líquida	-	-	190.651	138.534
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(145.506)	(91.336)
Lucro bruto	-	-	45.145	47.198
Receitas/despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(3.970)	(18.801)	(7.401)	(22.023)
Despesas comerciais	(155)	(1.572)	(12.800)	(13.193)
Outras despesas e receitas operacionais	(3.033)	2.864	(3.740)	2.251
Equivalência patrimonial	29.282	30.244	(623)	1
Apropriação Mais Valia	(173)	(219)	-	-
Total das despesas e receitas operacionais	21.951	12.516	(24.564)	(32.964)
Resultado operacional antes do resultado financeiro				
Receitas financeiras	2.819	4.182	4.740	7.277
Despesas financeiras	(5.908)	(9.292)	(2.213)	(10.187)
Resultado financeiro	(3.089)	(5.110)	2.527	(2.910)
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	18.862	7.406	23.108	11.324
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	-	-	(4.428)	(3.167)
Resultado líquido do exercício	18.862	7.406	18.680	8.157
Resultado atribuído aos controladores	18.862	7.406	18.862	7.406
Resultado atribuído aos não controladores	-	-	(182)	751

ANEXO II – Balanço Patrimonial (Ativo)

(Em milhares de reais)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	109.061	90.317	202.271	197.833
Caixa restrito	30.040	30.040	30.040	30.040
Aplicações financeiras	-	-	-	-
Contas a receber	-	-	559.400	423.814
Imóveis a comercializar	-	-	870.610	825.047
Conta corrente de consórcio	-	-	26	-
Tributos a recuperar	10.084	9.687	13.309	12.832
Adiantamentos	104	481	3.849	1.423
Outros ativos	493	502	5.323	2.754
Total do ativo circulante	149.782	131.027	1.684.828	1.493.743
Não circulante				
Caixa restrito	1.464	1.436	1.891	1.436
Contas a receber	-	-	126.996	199.254
Imóveis a comercializar	-	-	206.129	294.952
Conta corrente de consórcio	-	-	-	-
Outros Créditos	2.004	1.968	13.416	13.421
Partes relacionadas	763.921	803.996	16.338	14.736
Investimentos	414.892	384.460	3.021	3.131
Imobilizado	16.179	17.079	27.298	28.280
Intangível	11.851	11.862	12.216	12.198
Total do ativo não circulante	1.210.311	1.220.801	407.305	567.408
Total do ativo	1.360.093	1.351.828	2.092.133	2.061.151

ANEXO III – Balanço Patrimonial (Passivo)

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	786	626	220.632	183.772
Fornecedores	679	1.509	35.996	51.125
Obrigações trabalhistas e tributárias	12.316	12.787	21.682	19.802
Provisão de impostos diferidos	-	-	18.773	14.566
Adiantamento de clientes	-	-	169.981	165.840
Partes Relacionadas	193	208	-	-
Outros Passivos	30.596	19.637	46.411	40.269
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	69.203	21.492
Arrendamento Mercantil	1.460	1.440	2.562	2.532
Provisão para perdas em investimentos	31.557	29.654	545	-
Provisão de garantia de obra	-	-	1.758	2.438
Contas correntes - Parceiros	-	-	20.412	21.371
Outros Débitos com Terceiros - SCP	2.397	1.645	5.509	3.421
Dividendos a Pagar	-	-	-	-
Total do passivo circulante	79.984	67.506	613.464	526.628
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	276.020	275.741	304.204	315.230
Provisão de impostos diferidos	-	-	5.006	6.620
Adiantamento de Clientes	-	-	120.988	150.874
Contas correntes - Parceiros	-	-	3.246	8.996
Provisão de garantia de obra	-	-	5.681	4.332
Outros Débitos com Terceiros - SCP	2.057	1.923	12.520	14.278
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	-	-	10.973	13.436
Arrendamento Mercantil	4.163	4.524	6.875	7.501
Provisão para demandas Judiciais	7.803	7.613	9.779	9.223
Total do passivo não circulante	290.043	289.801	479.272	530.490
Patrimônio líquido				
Capital social	959.493	959.493	959.493	959.493
Reserva de capital	4.741	18.940	4.741	18.940
Reserva Legal	6.971	6.971	6.971	6.971
Reserva de Lucros	-	9.117	-	9.117
Lucro Acumulado	18.861	-	18.862	-
Total do patrimônio líquido	990.066	994.521	990.067	994.521
Participação de não controladores	-	-	9.330	9.512
Total do patrimônio líquido consolidado	990.066	994.521	999.397	1.004.033
Total do passivo e patrimônio líquido	1.360.093	1.351.828	2.092.133	2.061.151

ANEXO IV – Demonstração do Fluxo de Caixa

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	18.861	7.406	23.107	11.324
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	1.554	1.147	3.174	1.715
Resultado de equivalência patrimonial	(29.282)	(30.244)	623	(1)
Resultados de SCP's	-	-	-	452
Provisão PLR	-	-	-	-
Provisão (Reversão) para garantias	-	-	1.013	626
Provisão/reversão para distratos líquida	-	-	4.696	1.357
Ajuste a Valor Presente	-	-	1.410	2.593
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	92	30
Provisão (Reversão) para demandas judiciais	190	144	573	275
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	-	485
Encargos financeiros capitalizados apropriados ao resultado	4.051	-	11.277	2.587
Juros incorridos sobre contratos de arrendamento	79	20	121	44
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	1.674	361
Baixa dos custos de captação de empréstimos	-	-	-	-
Outros resultados com investimentos	2.819	(3.059)	2.819	(3.059)
Plano de remuneração dos administradores	-	-	-	-
Operação Swap	1.540	9.151	1.540	9.151
SOP	(14.200)	1.328	(14.200)	1.328
Ganho (perda) com títulos e valores imobiliários	-	(2.220)	-	(2.220)
Participações - PLR	-	-	-	-
Amortização de mais-valia	173	219	173	219
Total dos ajustes para conciliar o resultado	(14.215)	(16.108)	38.092	27.267
(Aumento) Redução em contas a receber	-	-	(79.368)	(34.409)
(Aumento) Redução em imóveis a comercializar	-	-	153.154	(16.305)
(Aumento) Redução em outros ativos	46	(977)	(2.562)	(3.249)
(Aumento) Redução em adiantamento	377	131	(2.426)	(422)
(Aumento) Redução tributos a recuperar	(397)	(318)	(477)	(408)
Aumento (Redução) em fornecedores	(830)	(634)	(15.129)	(6.027)
Aumento (Redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(471)	613	8.964	2.756
Aumento (Redução) em adiantamento de clientes	-	-	(114.678)	(3.022)
Aumento (Redução) em conta corrente de consórciados	-	-	(6.735)	(3.304)
Aumento (Redução) em outros passivos	256	(170)	36.635	(20.727)
Pagamento de garantia de obra	-	-	(278)	(208)
Pagamento de demandas judiciais	-	-	(17)	(3)
Juros pagos sobre empréstimo e financiamentos	(10.264)	-	(16.273)	(2.604)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(10.295)	(2.768)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(25.498)	(17.463)	(11.393)	(63.433)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	(28)	-	(455)	-
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Aplicação financeira	-	(840)	-	(840)
Resgate de aplicação financeira	-	112.691	-	112.691
Integralização de capital nos investimentos	(34.141)	(10.498)	-	-
Aquisição/(venda) de investimento	31.300	(1.633)	(2.819)	-
Redução de capital em investimento	-	-	-	-
Aquisição do Imobilizado e Intangível	(597)	(3.242)	(2.210)	(3.245)
Dividendos recebidos de investidas	7.526	8.351	-	-
Caixa líquido da alienação de investimentos	-	-	-	(1.457)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	4.060	104.829	(5.484)	107.149

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Amortização de empréstimos	-	-	(19.907)	(19.910)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	44.224	46.600
Custo de captação de empréstimos e financiamentos	(25)	-	(25)	-
Aporte SCPs	1.000	-	1.000	-
Dividendos pagos	-	(10.661)	-	(10.661)
Partes relacionadas - Ativo e passivo	40.060	(29.946)	(1.602)	-
Dividendos recebidos de não controladas	-	-	32	37
Repasso para terceiros (SCP's)	(433)	(937)	(1.052)	(1.502)
Outros débitos com terceiros	-	-	-	-
Amortização arrendamento mercantil	(420)	(420)	(1.355)	(698)
Aporte/redução de não controladores	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	40.182	(41.964)	21.315	13.866
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	18.744	45.402	4.438	57.582
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	90.317	50.349	197.833	115.525
No final do exercício	109.061	95.751	202.271	173.107

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.