



PRÉVIA OPERACIONAL | 1T23

DESTAQUES

- 🔗 **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, já 15,3% vendido em menos de um mês de lançamento.**
- 🔗 **Entrega de 4 empreendimentos no 1T23, que estão 99% vendidos e 81% repassados, totalizando 789 unidades.**
- 🔗 **Estoque pronto de apenas 27 unidades, representando 1,2% do VGV em estoque total, mesmo com a recente entrega de 789 unidades**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
VP Operações

Thais Alonso
Diretora de Relações
com Investidores

Bruna Rezek

Pedro Alvarenga Rangel

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

Destaque Operacionais

Destaque	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)	12,2%	11,6%	0,6 p.p.	15,5%	-3,3 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	33,7%	40,5%	-6,8 p.p.	31,4%	2,3 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)	789	-	-	-	-
Estoques EoP (Final do Período)	2.834	1.676	69,1%	2.465	15,0%
VGV em Estoque EoP (Final do Período) ²	1.750.753	1.204.140	45,4%	1.704.094	2,7%

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 do 4T22 e 1T23 ajustado para excluir o efeito de comissões.

São Paulo, 12 de abril 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 primeiro trimestre de 2023 (1T23). Esses resultados operacionais são preliminares, ainda sujeitos à revisão da auditoria.

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 15,3% vendido em menos de um mês.



Origem Guilhermina
Rua Aguaquente, 107
Butantã – São Paulo
VGV: R\$ 297 milhões
Unidades: 845
Lançamento: Mar/23
% VGV Vendido: 15,3%

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.

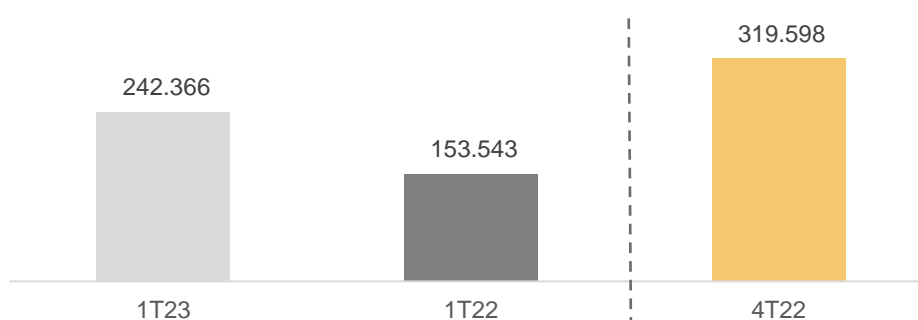
Vendas Brutas (R\$ Mil)	1T23	1T22	Var. %	4T22	Var. %
Vendas Brutas	273.016	180.085	51,6%	366.585	-25,5%
Distratos Totais	(30.650)	(26.542)	15,5%	(46.987)	-34,8%
Vendas Líquidas	242.366	153.543	57,8%	319.598	-24,2%
Distratos Totais/ Carteira (%)	1,8%	1,5%	0,3 p.p.	2,5%	-0,7 p.p.

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.

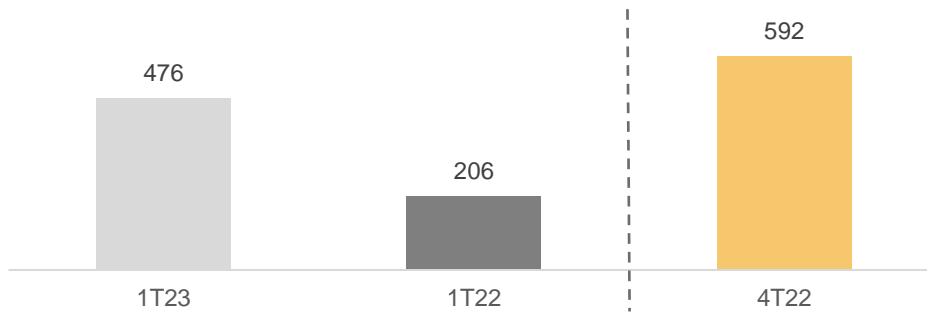
Com isso, as vendas líquidas no 1T23 totalizaram R\$ 242,2 milhões, sendo 57,8% superiores ao 1T22. Em comparação ao 4T22, as vendas líquidas recuaram 24,2% em função dos mesmos fatores que afetam as vendas brutas, conforme descrito acima.

A VSO no 1T23 atingiu 12,2%, 0,6 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)

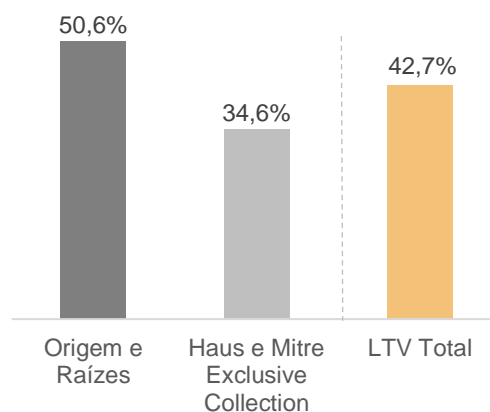


Gostaríamos de ressaltar que um dos diferenciais da Mitre segue sendo uma sólida carteira, e tal estratégia vem se mostrando acertada vide a performance de repasses da empresa. Apesar da subida de juros, o baixo LTV permitiu que nossos clientes tivessem seus créditos aprovados com facilidade, refletindo 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	275	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	789	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.

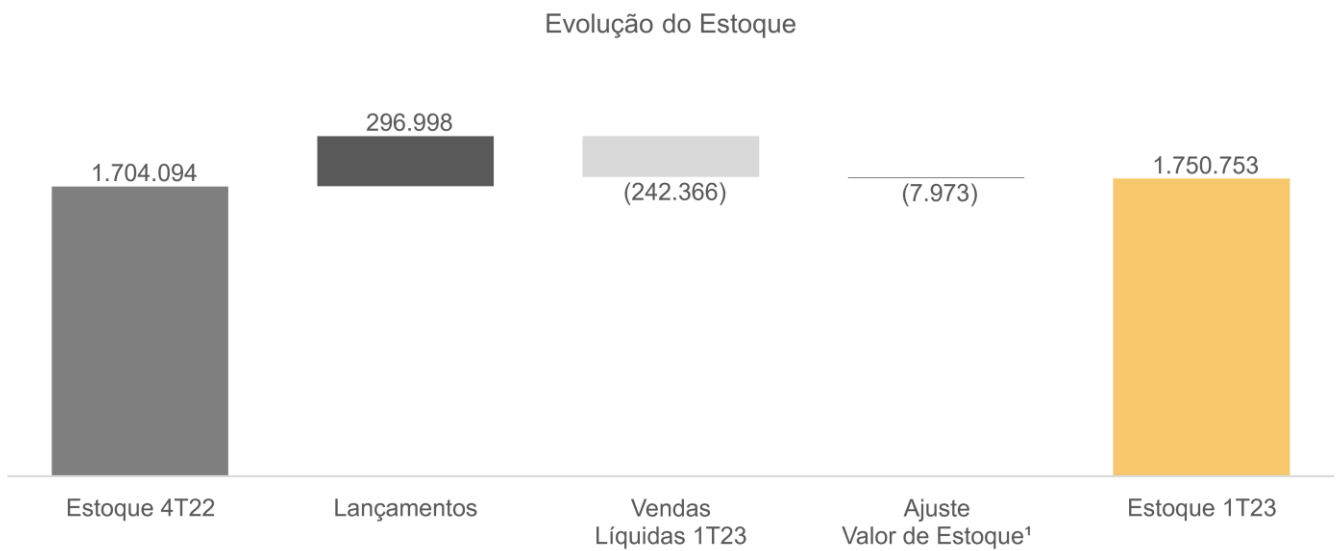
LTV (loan-to-value)¹ - 1T23



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

I Estoques

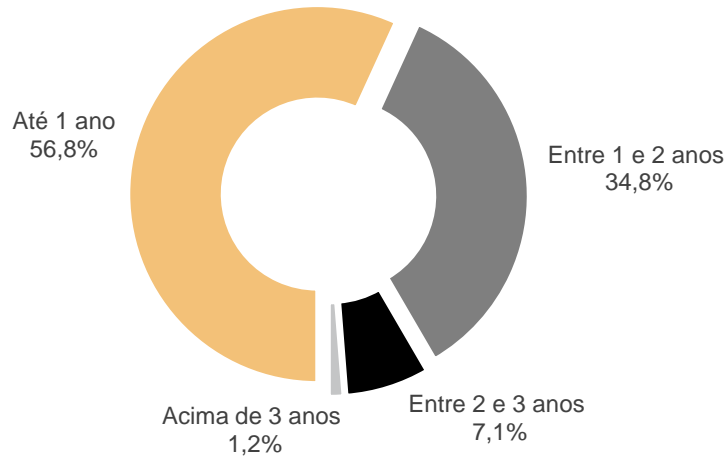
Ao final do 1T23, o estoque da Mitre totalizou 2.834 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,75 bilhão, mantendo-se praticamente estável em comparação ao 4T22, que somou R\$1,70 bilhão¹. O baixo incremento de estoque entre trimestres deve-se às unidades lançadas e ainda não comercializadas do Origem 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.



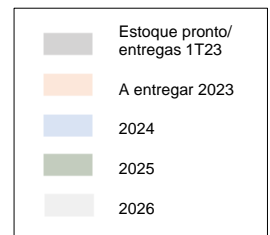
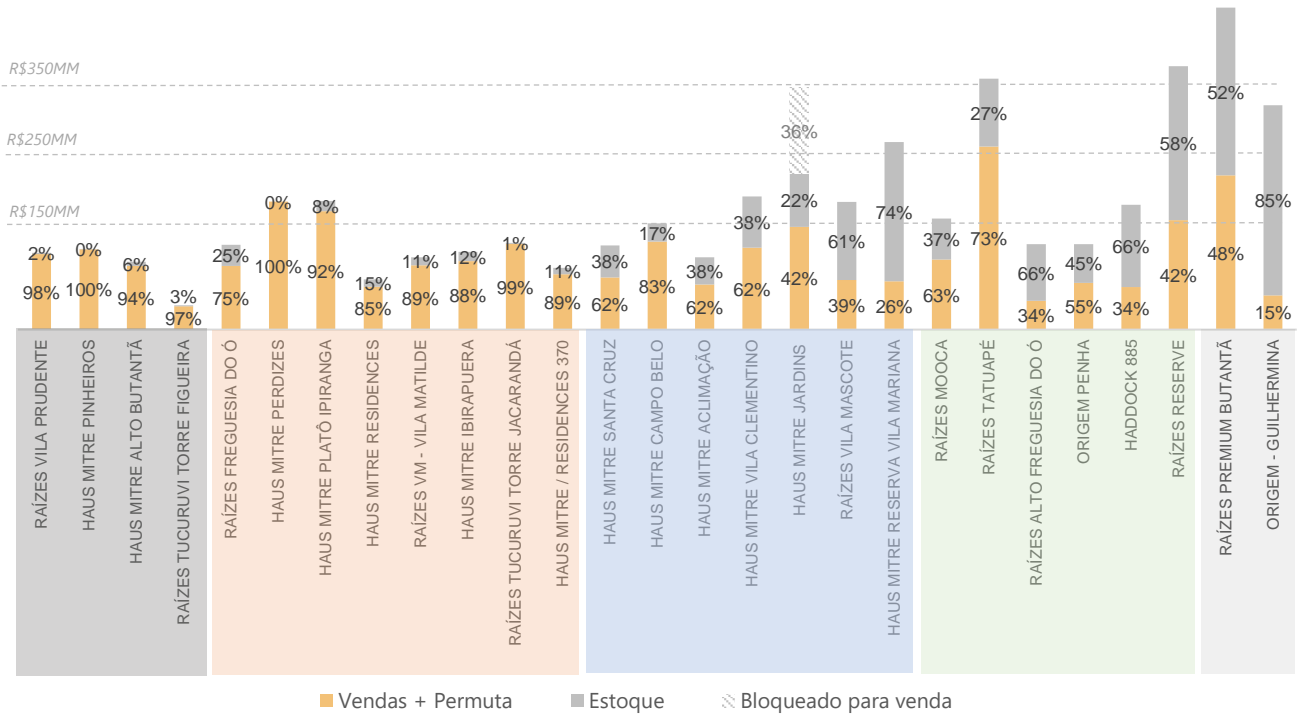
¹ A partir do 1T23 o VGV em estoque passou a excluir a comissão de vendas incorporada ao valor das unidades em estoque, sendo o 4T22 ajustado de forma retroativa. Ainda, é demonstrado no gráfico o ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença 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 789 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 789 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%	371.738	41,5%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	48	27,3%	176.023	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%	187.805	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	275	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				9.062	2.691	70,0%	5.325.585	64,4%

¹ Não considera estoque bloqueado para vendas.

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

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. 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.