

PRÉVIA OPERACIONAL | 1T24

DESTAQUES

- Vendas brutas de R\$ 285 milhões no 1T24, 4,5% superiores ao 1T23.
- Geração de caixa de R\$ 55 milhões, 2º trimestre consecutivo.
- Lançamento do Raízes Jardim São Paulo, com VGV de R\$ 215 milhões, 154 unidades e já 27,2% vendido em apenas 2 semanas.
- Manutenção do baixo estoque pronto, representando apenas 2,7% do VGV em estoque total.
- Entrega de 5 projetos no trimestre, com VGV correspondente de R\$ 678,0 milhões e 1.228 unidades.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
VP Operações

Thais Alonso
Diretora de Relações
com Investidores

Bruna Rezek
Pedro Alvarenga Rangel
Henrique Pimentel

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

Destaque Operacionais

Destaque	1T24	1T23	Var. %	4T23	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	154	845	-81,8%	181	-14,9%
Lançamentos Totais VGV Mitre (R\$ Mil)	229.360	316.460	-27,5%	660.378	-65,3%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$ Mil) ¹	215.254	278.755	22,8%	619.765	-65,3%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	10,5%	12,1%	-1,6 p.p.	12,2%	-1,7 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	31,4%	33,5%	-2,1 p.p.	31,4%	0,0 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	313	476	-34,3%	371	-15,8%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	246.809	242.366	1,8%	314.293	-21,5%
Entregas (Unidades)	1.228	786	-56,2%	712	-72,5%
Estoques EoP (Final do Período)	2.198	2.834	-22,4%	2.393	-8,1%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	2.048.580	1.750.753	17,0%	2.109.500	-2,9%

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, 11 de abril de 2024 – 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 2024 (1T24). Esses resultados são preliminares, ainda sujeitos à revisão da auditoria.

I Lançamento 1T24

Raízes Jardim São Paulo

No primeiro trimestre lançamos o Raízes Jardim São Paulo, empreendimento de R\$ 215 milhões em VGV, distribuídos em 154 unidades. O projeto, localizado na Zona Norte da cidade de São Paulo está a poucos metros da estação Jardim São Paulo e traz infraestrutura completa de lazer e conta com plantas residenciais entre 106m² e 129m². Lançado no penúltimo final de semana do primeiro trimestre, o projeto atingiu 23,2% de VGV vendido e atualmente encontra-se 27,2% vendido.



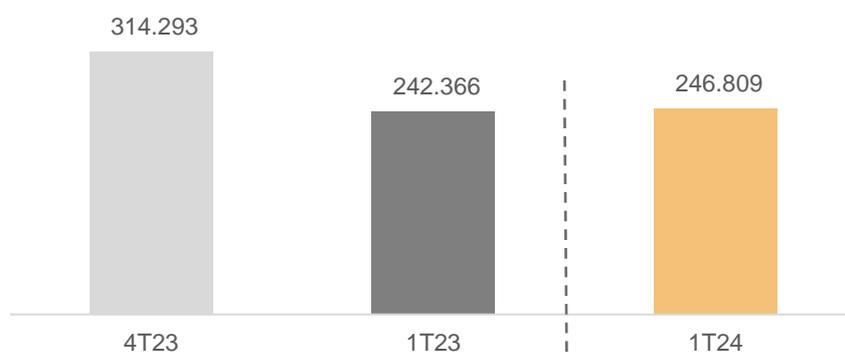
Raízes Jardim São Paulo
Rua George Oetterer, 21
Jardim São Paulo – São Paulo
VGV: R\$ 215 milhões
Unidades: 154
% Vendido: 27,2%
Lançamento: 1T24

I Vendas

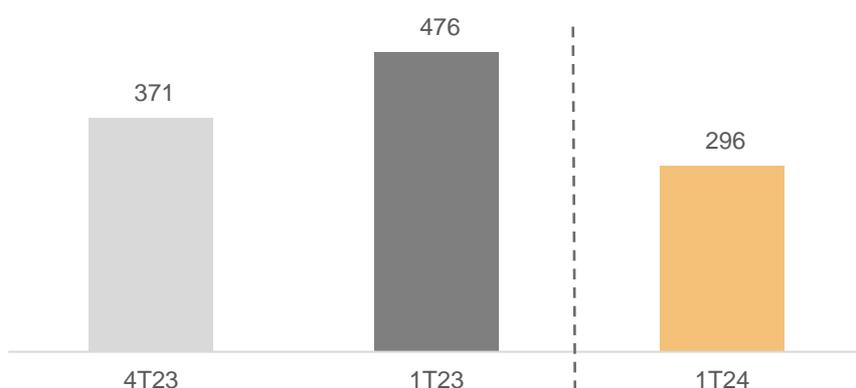
As vendas brutas no 1T24 atingiram o patamar de R\$ 285,1 milhões, resultando em vendas líquidas de R\$ 246,8 milhões, um incremento de 1,8% ante o 1T23, e a VSO encerrou o trimestre em 10,5%, e a VSO dos últimos 12 meses manteve-se estável em relação ao 4T23 em 31,4%, mesmo o lançamento do trimestre tendo ocorrido na última semana do mês de março. Além disso, é importante pontuarmos que os lançamentos de 2023 já apresentam ótimo desempenho, com 31,6% vendidos ao final do 1T24, o que nos confere tranquilidade em relação à dinâmica de vendas e estoque.

Vendas (R\$ Mil)	1T24	1T23	Var. %	4T23	Var. %
Vendas Brutas	285.167	273.016	4,5%	351.382	-18,8%
Distratos Totais	(38.358)	(30.650)	25,1%	(37.089)	3,4%
Vendas Líquidas	246.809	242.366	1,8%	314.293	-21,5%

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

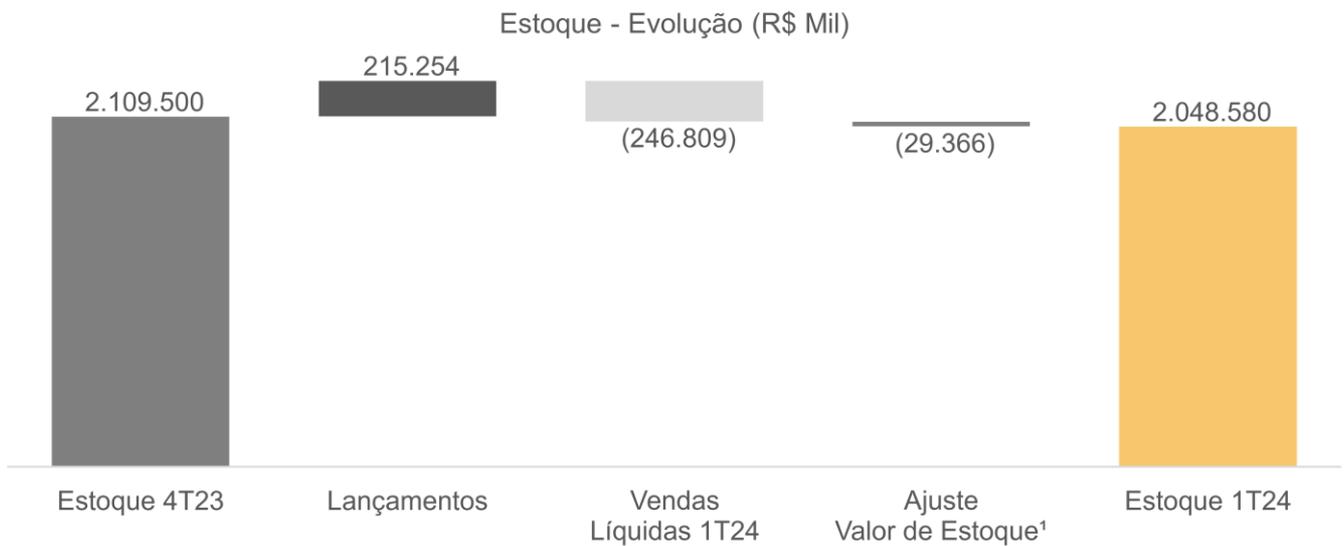


Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



I Estoques

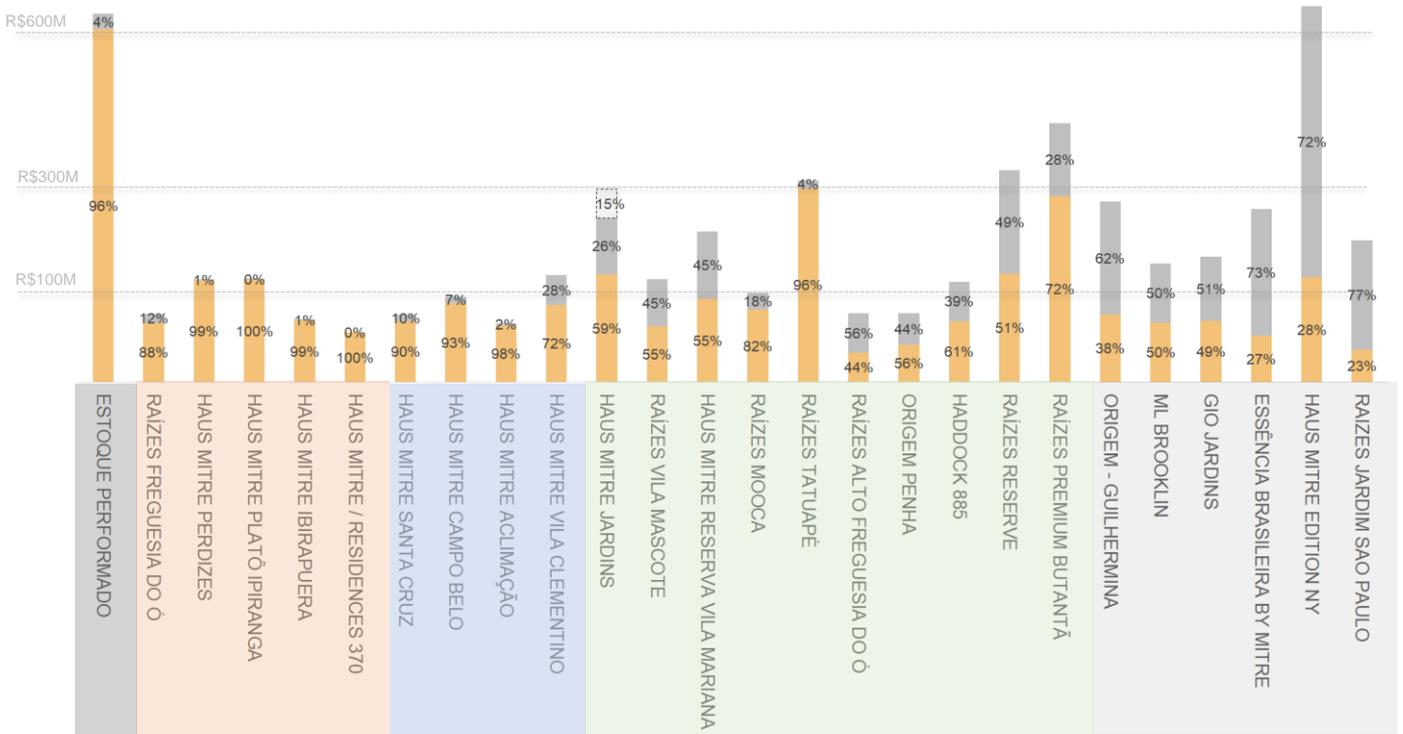
Ao final do 1T24, o estoque da Mitre totalizou 2.198 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 2,0 bilhões, apresentando uma redução de 2,9% frente ao 4T23. Em contrapartida, o giro de estoque da Mitre é bastante saudável, de forma que o estoque é composto majoritariamente por projetos a serem entregues a partir de 2025 conforme destacado no gráfico do *aging* do estoque abaixo. A manutenção da VSO em níveis saudáveis garante que o estoque manterá seu ciclo já conhecido. Ainda, esclarecemos que a movimentação no estoque equivale, em suma, ao sado líquido de três componentes: (i) vendas líquidas do período; (ii) incremento de estoque em função de lançamentos; e (iii) eventuais ajustes de estoque a valor de mercado. Nosso estoque pronto permanece baixo, com representando apenas 2,7% do VGV em 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 Brooklyn, bem como está líquido de comissões.

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

Aging do Estoque (R\$ Milhões; Mar/24)



■ Vendas Real + Permuta ■ Estoque ■ Bloqueado para Venda

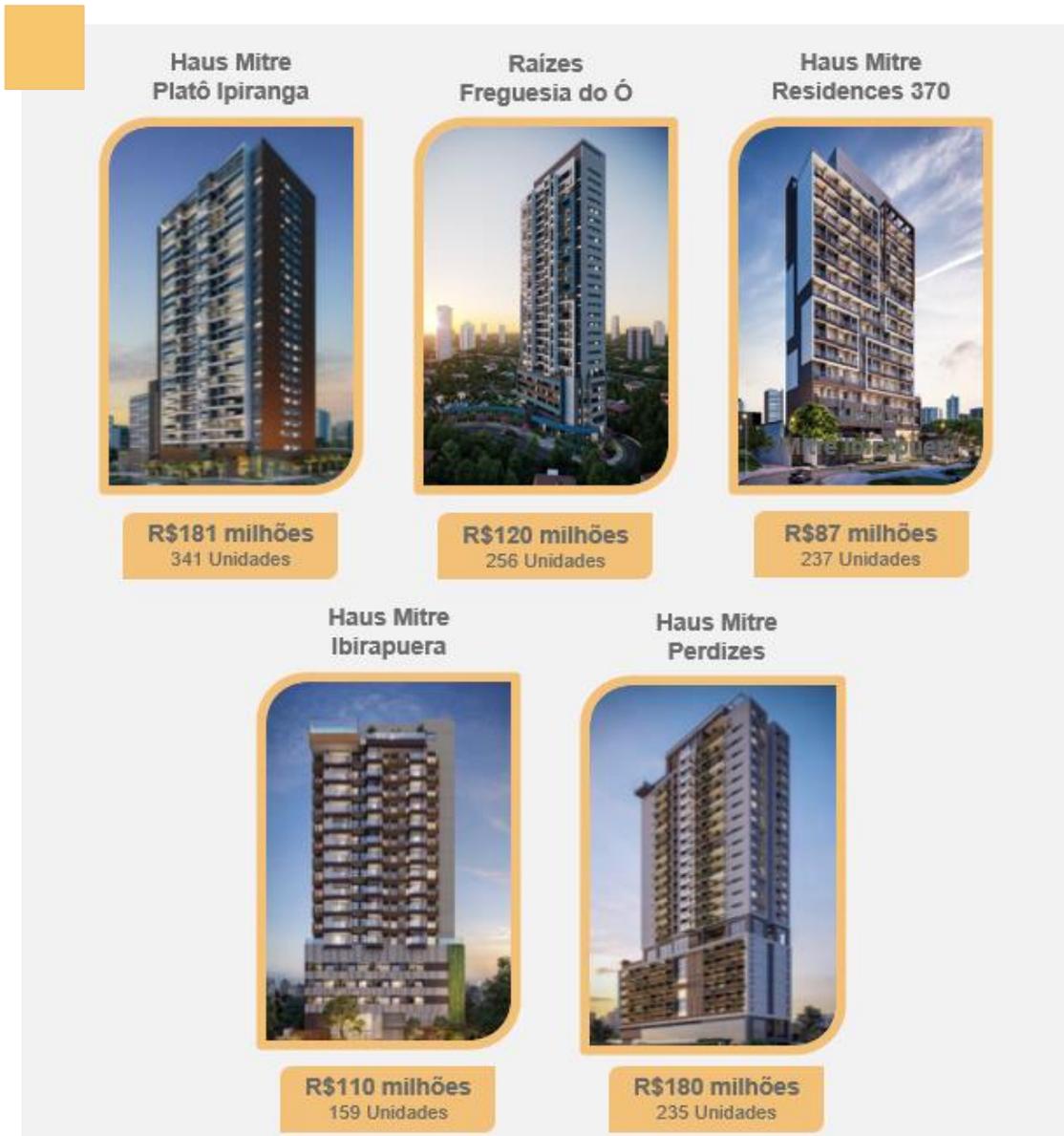


A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamentos	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGVLanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGVL)
Raízes Jardim São Paulo	Lançamento	Raízes	Jul/24	154	116	24,7%	215.254	23,2%
Haus Mitre Edition NY	Lançamento	Haus	Feb/24	181	133	26,5%	619.765	28,0%
Essência Brasileira	Lançamento	Haus	Jan/24	200	88	56,0%	284.877	27,2%
GIO Jardins	Lançamento	MEC	Nov/23	32	14	56,3%	206.827	49,4%
ML Brooklin	Em Obras	Haus	Aug/23	274	44	83,9%	97.646	50,3%
Origem - Guilhermina	Em Obras	Origem	Jul/23	845	557	34,1%	296.998	37,8%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	Feb/23	658	127	80,7%	454.081	72,2%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	Dec/22	541	241	55,5%	371.739	51,4%
Haddock 885	Em Obras	MEC	Dec/22	66	38	42,4%	176.027	61,2%
Origem Penha	Em Obras	Origem	Oct/22	337	142	57,9%	120.737	55,6%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	Oct/22	228	111	51,3%	120.519	43,7%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	Apr/22	642	15	97,7%	353.942	96,4%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	Apr/22	261	71	72,8%	156.558	81,7%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	Apr/22	287	95	66,9%	264.605	55,5%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	Feb/22	305	146	52,1%	179.935	54,8%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	Feb/22	212	93	56,1%	339.888	59,3%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	Dec/21	119	1	99,2%	102.217	98,2%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	Dec/21	217	27	87,6%	187.958	72,3%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	Oct/21	237	0	100,0%	87.136	100,0%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	Sep/21	178	14	92,1%	149.862	93,0%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	Jul/21	158	26	83,5%	118.623	90,3%
Haus Mitre Ibirapuera	Entregue	Haus	Mar/21	159	1	99,4%	109.208	98,8%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	Mar/21	227	10	95,6%	101.905	96,2%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	Mar/21	203	18	91,1%	70.862	86,1%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Entregue	Haus	Mar/21	341	3	99,1%	181.474	99,7%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	Jan/21	282	4	98,6%	122.139	98,5%
Haus Mitre Perdizes	Entregue	Haus	Dec/20	235	3	98,7%	180.390	99,3%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	Dec/20	154	0	100,0%	34.109	100,0%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	Nov/20	256	35	86,3%	119.717	87,8%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	Mar/20	210	4	98,1%	95.577	93,4%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	Mar/20	149	4	97,3%	113.659	98,9%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	Mar/20	272	6	97,8%	108.480	96,6%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	Oct/19	255	2	99,2%	172.339	99,5%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	Jul/19	316	5	98,4%	98.430	98,1%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	Jan/19	256	1	99,6%	115.371	99,0%
Haus Mitre	Entregue	Haus	Sep/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	Feb/17	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				9.899	2.198	77,8%	6.749.812	68,0%

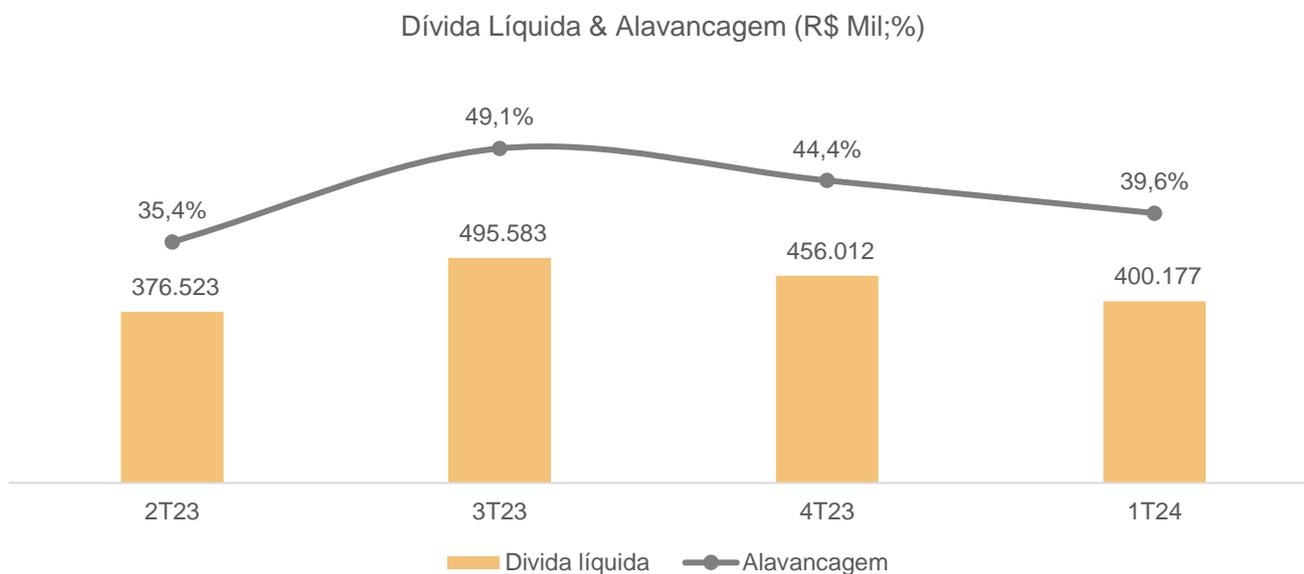
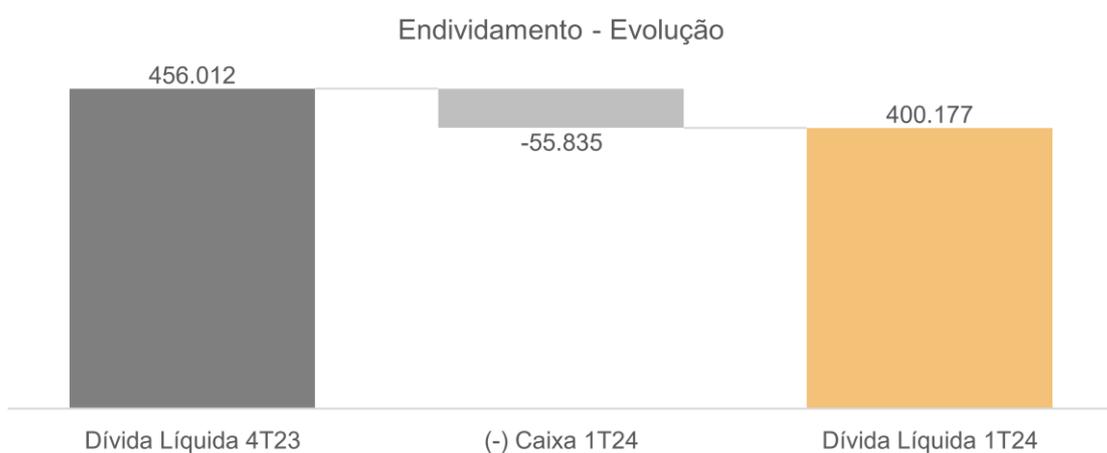
I Entregas

No 1T24 demos continuidade à safra de entregas iniciadas no 4T23, com mais 5 das 6 entregas em andamento, conforme pontuamos no último relatório. Os empreendimentos entregues, Raízes Freguesia do Ó, Haus Mitre Residences 370, Haus Mitre Ibirapuera, Haus Mitre Platô Ipiranga e Haus Mitre Perdizes, somam VGV de R\$ 678,0 milhões, 1.228 unidades e foram entregues com aprovação de 91% na primeira vistoria.



I Geração de Caixa¹

No fechamento do primeiro trimestre de 2024 a Companhia registrou uma dívida líquida de R\$ 400,2 milhões, 12,2% inferior ao 4T23. Já a alavancagem, que corresponde à dívida líquida sobre o patrimônio líquido, fechou em 39,6%, 4,9p.p. abaixo do mesmo índice de 2023, e 9,5p.p. em relação ao pico do 3T23, evidenciando o compromisso firmado pela companhia de redução de alavancagem. Iniciamos, portanto, o ano com uma geração de caixa de R\$ 55,8 milhões, sendo parte dessa geração resultado das entregas de projetos, que vêm contribuindo positivamente para o caixa da Companhia.



¹os dados apresentados são baseados na prévia do fechamento do trimestre, sendo assim podem sofrer alterações conforme a publicação das demonstrações financeiras trimestrais, com divulgação em 10/05/2024.

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.