

PRÉVIA OPERACIONAL | 3T23

DESTAQUES

- 🔗 **Vendas brutas atingem R\$ 332 milhões no 3T23, crescimento de 57,8% no comparativo com 3T22 e totalizando R\$ 840 milhões no acumulado anual, evolução de 37,5% frente 9M22.**
- 🔗 **Vendas Líquidas do trimestre somaram R\$ 300 milhões, terceiro melhor trimestre da empresa e representando 82,2% de aumento em relação ao 3T22. No acumulado anual atingimos R\$ 727 milhões, superando em 43,3% o desempenho do mesmo período em 2022.**
- 🔗 **Lançamentos do trimestre totalizaram R\$ 524 milhões, representando R\$ 944 milhões no acumulado de 2023, com destaque para o projeto GIO que já se encontra com 53% vendido.**
- 🔗 **Estoque pronto de apenas 35 unidades, representando apenas 1,4% do VGV em estoque total.**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rodrigo Coelho Cagali
VP Operações

Thais Alonso
Diretora de Relações
com Investidores

Bruna Rezek

Pedro Alvarenga Rangel

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

Destaque Operacionais

Destaque	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	232	607	-61,8%	274	-15,3%	1.351	1.172	15,3%
Lançamentos Totais VGV Mitre (R\$ Mil)	523.925	547.766	-4,4%	104.044	403,6%	944.430	789.022	19,7%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$ Mil) ¹	491.704	514.078	-4,4%	97.646	403,6%	886.347	740.497	19,7%
Vendas Sobre Oferta (VSO) (VGV)	13,4%	9,9%	3,6 p.p.	10,0%	3,4 p.p.	31,4%	35,5%	-4,1 p.p.
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO) (VGV)	34,8%	34,5%	0,2 p.p.	34,7%	0,1 p.p.	34,8%	34,5%	0,2 p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	352	250	40,8%	405	-13,1%	1.233	815	51,3%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)	300.088	164.707	82,2%	184.935	62,3%	727.389	507.633	43,3%
Entregas (Unidades)	-	255	-	-	-	786	255	208,2%
Estoques EoP (Final do Período)	2.583	2.238	15,4%	2.703	-4,4%	2.583	2.238	15,4%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	1.834.688	1.594.183	15,1%	1.661.970	10,4%	1.834.688	1.594.183	15,1%

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, 09 de outubro 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 terceiro trimestre de 2023 (3T23). Esses resultados operacionais são preliminares, ainda sujeitos à revisão da auditoria.

I Lançamentos 3T23

MEC I GIO – Alameda Gabriel Monteiro da Silva

O GIO é o nosso segundo empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection (MEC), localizado no coração dos Jardins, que conta com uma vista panorâmica para o Jardim Europa. A proposta de valor entregue pelo GIO se refletiu em seu excelente desempenho: 52,7% das unidades residenciais do projeto vendidas no primeiro trimestre de vendas.

O empreendimento possui 30 unidades residenciais, 68 unidades *Luxury Apartments* e 2 lojas. A linha Mitre Exclusive Collection traz para as unidades o conceito de *hospitality*, agregando serviços de padrão similar ao encontrado nas melhores redes de hotelaria como, por exemplo, o serviço de concierge e governança, que também poderão ser usufruídos pelas unidades residenciais.



MEC I GIO
Alameda Gabriel Monteiro da
Silva, 121
Jardins – São Paulo
VGV¹: R\$ 220 milhões
VGV Vendido¹: 52,7%
Unidades: 100
Lançamento: Ago/23

(1) Referente às unidades residenciais lançadas.

Haus Mitre I Essência Brasileira (Capote Valente)

Na última semana de setembro lançamos na rua Capote Valente, em Pinheiros, um novo projeto da linha Haus, o Essência Brasileira, que conta com VGV de R\$ 304 milhões distribuído em 200 unidades, partindo de 25m² até 164m². Este projeto foi inspirado na elegância desprestenciosa do litoral brasileiro e que deverá ser vista também em futuros projetos da Companhia. Com poucos dias o Essência Brasileira já mostrou um indicativo de sucesso em sua proposta, tendo sido 11,9% vendido em menos de uma semana. O empreendimento ficará próximo ao já entregue e 100% vendido Haus Mitre Pinheiros.



Haus Mitre I Essência Brasileira
Rua Capote Valente, 862
Pinheiros – São Paulo
VGV: R\$ 304 milhões
VGV Vendido: 11,9%
Unidades: 200
Lançamento: 23/Set/23

I Lançamento 4T23

Haus Mitre Edition NY (Michigan)

Com muita satisfação e após grande expectativa, abrimos no início do mês de outubro nosso stand de vendas do Haus Mitre Edition NY, maior projeto da Mitre a ser lançado até então, com VGV estimado de R\$ 790 milhões. Concebido para transmitir a atmosfera da cidade de Nova York, o projeto é assinado por renomados escritórios de arquitetura e paisagismo e localizado em área nobre do Brooklin, na rua Michigan. O empreendimento contará com três torres, sendo duas com *residences* de até 217m² com VGV de R\$ 624 milhões e outra com unidades studio a partir de 22m², a ser lançada posteriormente.



Haus Mitre I Edition NY
 Rua Michigan, 968
 Brooklin – São Paulo
 VGV: R\$ 624 milhões
 Unidades: 493 nas torres
residences (317 torre studios)
 Lançamento: 4T23

I Vendas

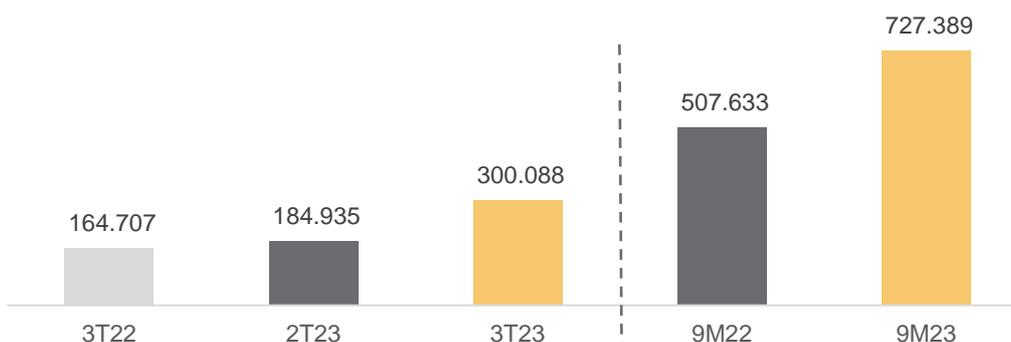
As vendas brutas do 3T23 somaram R\$ 331,8 milhões, 57,8% superiores ao 3T22 e 41,1% em relação ao 2T23. Em nove meses, atingimos R\$ 839,9 milhões em vendas brutas, crescimento de 35,7% vs. R\$ 619,0 milhões em 9M22. Tal fato reforça nosso compromisso em perseguir sempre um resultado melhor e não nos acomodamos diante de eventuais dificuldades. A VSO do trimestre acompanhou o movimento de ascensão: os 13,4% do 3T23, foram 3,4p.p. e 3,6 p.p. superiores ao 3T22 e 2T23, respectivamente. A VSO dos últimos doze meses, por sua vez, em 34,8%, manteve-se estável em um patamar considerado bastante saudável, em linha com o mesmo período comparativo no 3T22. Dessa forma, mantemos o diferencial da Companhia de ter baixíssimo estoque pronto.

Ainda, em relação ao compromisso da Companhia em manter seus distratos controlados, contabilizamos R\$ 31,7 milhões no trimestre (-30,3% vs. R\$ 45,4 milhões no 3T22 e -36,8% vs. R\$ 50,2 milhões no 2T23), também reestabelecendo a proximidade aos níveis históricos de distrato, de forma que o acumulado em 9M23 (R\$ 112,6 milhões) ficou em linha com o mesmo indicador de 9M22. Conforme pontuado no último trimestre, a Mitre realizou a manutenção de sua carteira de clientes no 2T23, refletindo em aumento deste indicador, o qual já se esperava que fosse pontual. A volta para o patamar mais baixo confirma a natureza dos distratos observados no 2T23 e compromisso da Companhia perante o mercado.

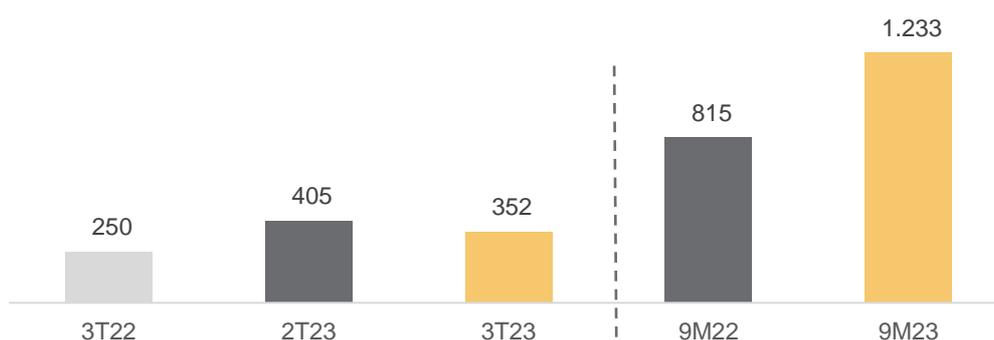
Por fim, as vendas líquidas no trimestre totalizaram R\$ 300,1 milhões, equivalentes a R\$ 727,4 milhões em nove meses, incremento de 82,2% em relação ao 3T22 e de 43,3% comparado aos nove primeiros meses do ano anterior.

Vendas (R\$ Mil)	3T23	3T22	Var. %	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Vendas Brutas	331.821	210.252	57,8%	235.113	41,1%	839.950	618.999	35,7%
Distratos Totais	(31.733)	(45.546)	-30,3%	(50.178)	-36,8%	(112.561)	(111.366)	1,1%
Vendas Líquidas	300.088	164.707	82,2%	184.935	62,3%	727.389	507.633	43,3%

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

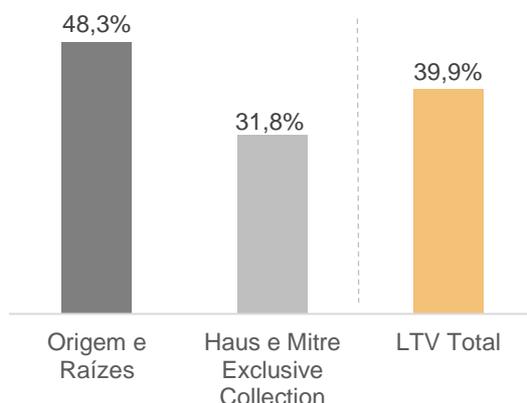


Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



Ainda, em relação ao repasse, diretamente relacionado à qualidade de nossa carteira, ressaltamos que atualmente a Companhia iniciou o repasse de 9 empreendimentos a serem entregues em 2023 (4T) já no pré habite-se. Isso significa que a Companhia espera repassar, até o momento e visto a quantidade de unidades aptas, 1.229 unidades, de um total de 2.098, das quais uma parcela também já foi quitada. Ainda, ressaltamos que nosso LTV permanece bastante saudável, em média 39,9% o que é um bom indicativo do sucesso dos repasses realizados no último ano e dos repasses que virão ao longo dos próximos meses em função das entregas mencionadas.

LTV (loan-to-value)¹ - 3T23

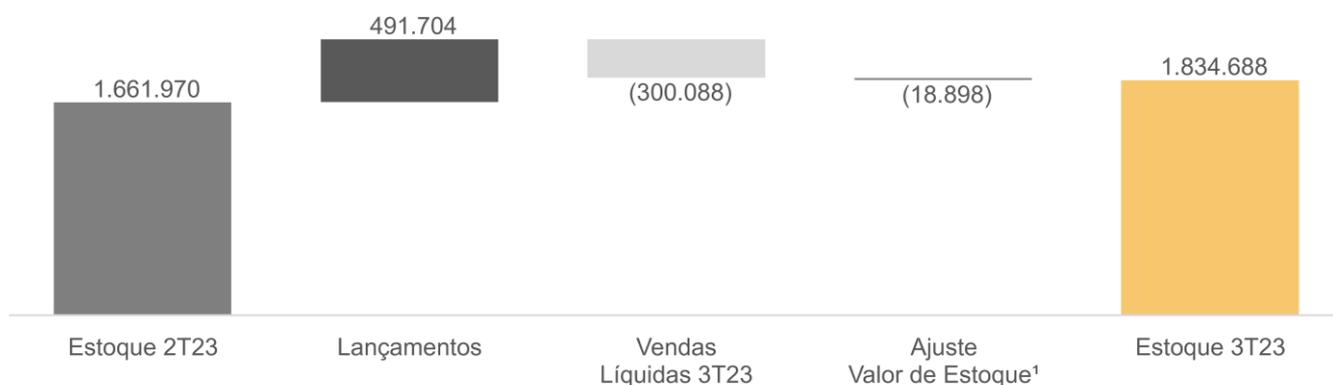


¹Equivale ao saldo a financiar do cliente com o banco no momento do repasse dividido pelo valor corrigido do contrato.

I Estoques

Ao final do 3T23, o estoque da Mitre totalizou 2.583 unidades, equivalente a um VGV de R\$ 1,83 bilhão¹. O incremento de estoque dá-se, naturalmente, pelo maior VGV referente às unidades recém-lançadas, ao passo que se nota menos unidades em relação ao trimestre anterior, que somavam 2.703. 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. Como todo trimestre, mantemos nosso estoque pronto baixíssimo, contabilizando apenas 35 unidades, que equivalem a um VGV que representa 1,4% do VGV em estoque total.

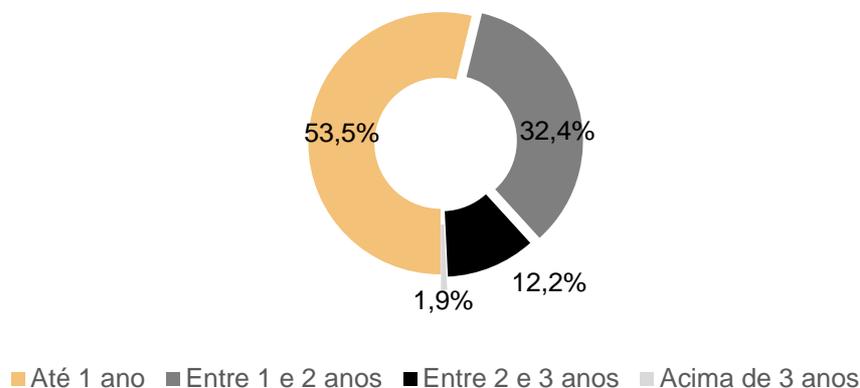
Evolução do Estoque (VGV; Mil)



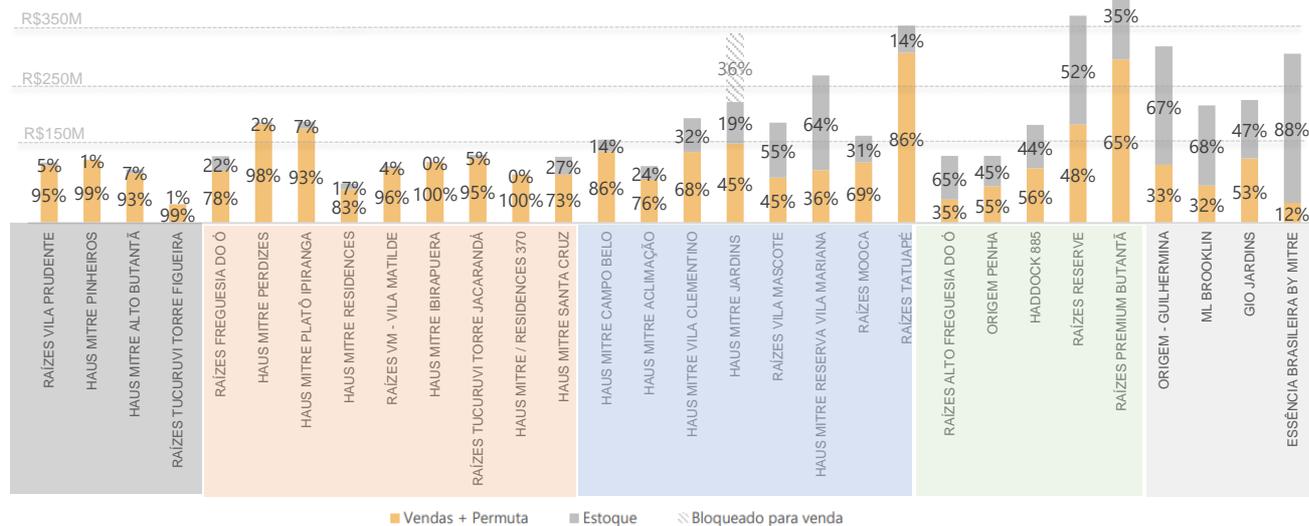
¹ A partir do 1T23 o VGV em estoque passou a excluir a comissão de vendas incorporada ao valor das unidades lançadas, sendo o 4T22 ajustado de forma retroativa. Ainda, é demonstrado no gráfico o ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença 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:

Estoque por Safra de Lançamento (% em VGV)



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



Ainda, cabe destacar que nos mantemos com giro de estoque bastante confortável, de forma que os empreendimentos a entregar em 2023 já estão 98% vendidos, o que ratifica nossa capacidade em manter as operações eficientes.

A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGVLanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGVL)
Essência Brasileira	Lançamento	Haus	set/23	200	162	19,0%	284.876	11,9%
GIO Jardins	Lançamento	MEC	ago/23	32	15	53,1%	206.827	52,7%
ML Brooklin	Lançamento	Haus	abr/23	274	142	48,2%	97.646	32,0%
Origem - Guilhermina	Lançamento	Origem	mar/23	845	590	30,2%	296.998	33,0%
Raízes Premium Butantã	Em Obras	Raízes	out/22	658	170	74,2%	454.081	64,6%
Raízes Reserve	Em Obras	Raízes	set/22	541	257	52,5%	371.739	47,5%
Haddock 885	Em Obras	MEC	ago/22	66	40	39,4%	176.027	55,7%
Origem Penha	Em Obras	Origem	jun/22	337	144	57,3%	120.737	54,5%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jun/22	228	132	42,1%	120.519	35,1%
Raízes Tatuapé	Em Obras	Raízes	dez/21	642	63	90,2%	353.942	86,3%
Raízes Premium Mooca	Em Obras	Raízes	dez/21	261	110	57,9%	156.558	69,4%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Em Obras	Haus	dez/21	287	156	45,6%	264.605	35,9%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	164	46,2%	179.935	45,5%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	212	18	79,5%	339.888	44,8%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	13	89,1%	102.217	75,9%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	32	85,3%	187.805	67,8%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	1	99,6%	87.136	99,6%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	46	74,2%	149.862	85,9%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	58	63,3%	118.623	73,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	1	99,4%	109.508	99,7%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	10	95,6%	101.905	96,0%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	24	88,2%	70.862	83,4%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	18	94,7%	181.474	93,3%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	12	95,7%	122.139	95,0%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	5	97,9%	180.390	98,3%
Raízes Tucuruvi Figueira	Entregue	Raízes	ago/20	154	2	98,7%	34.109	98,8%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	59	77,0%	119.717	78,1%
Haus Mitre Alto Butantã	Entregue	Haus	nov/19	210	5	97,6%	95.577	93,0%
Haus Mitre Pinheiros	Entregue	Haus	nov/19	150	3	98,0%	113.659	99,7%
Raízes Vila Prudente	Entregue	Raízes	nov/19	272	10	96,3%	108.480	95,2%
Haus Mitre Brooklin	Entregue	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,5%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	8	97,5%	98.430	97,0%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	2	99,2%	115.371	99,7%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	0	100,0%	94.733	100,0%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
Total				9.565	2.477	73,8%	5.914.939	67,0%

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

Sobre a Mitre

A Mitre Realty é uma das principais construtoras e incorporadoras brasileiras, com atuação nos segmentos de média e alta renda, na cidade de São Paulo, e importante presença em regiões menos concorridas e com alta demanda mal suprida. A Companhia desenvolve empreendimentos bastante diferenciados e com qualidade superior à concorrência, conforme evidenciado pela alta velocidade de vendas e baixíssimos níveis de estoque pronto. A Mitre possui uma visão mais abrangente de sua atuação e procura oferecer aos seus clientes não apenas apartamentos, mas um novo estilo de vida - moderno, com arquitetura diferenciada, bom gosto, desenvolvidos de acordo com as principais tendências mundiais de moradia, com espaços inteligentes e funcionais e localizações estratégicas próximas a estações de metrô e ônibus, que garantem mobilidade e comodidade aos clientes.

Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais *drivers* de rentabilidade e riscos do negócio, e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece quatro linhas de produtos distintas: (i) Origem, linha de entrada da Mitre, que busca atender o público de média renda; (ii) Raízes, focada no público de média renda que busca apartamentos ligeiramente maiores; (iii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta e alta renda e (iv) Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo. Todas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.

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



Contatos RI:

Rodrigo Coelho Cagali
Thais Alonso
Bruna Rezek
Pedro Alvarenga Rangel

Tel.: +55 (11) 4810-0582

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

ri@mitrerealty.com.br

MITRE
B3 LISTED NM

IMOB	ITAG
ICON	IGC
SMLL	IGCT
IBRA	IGC-NM

DISCLAIMER

Nós fazemos declarações sobre eventos futuros que estão sujeitas a riscos e incertezas. Tais declarações têm como base crenças e suposições da nossa Administração e informações que a Companhia tem acesso no momento. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia em gerir os seus negócios e liquidez. Declarações sobre eventos futuros incluem informações sobre nossas intenções, crenças ou expectativas atuais, assim como aquelas dos membros do Conselho de Administração e Diretores da Companhia.

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

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