



# Apresentação de Resultados 1T21

11 de maio de 2021







## Palestrantes

**Fabricio Mitre**  
*Diretor Presidente*

**Rodrigo Coelho Cagali**  
*Diretor Financeiro e de Relações com Investidores*

**Giancarlo D'Elia Denapoli**  
*Gerente de Relações com Investidores e Mercado de Capitais*

01

**Destaques 1T21**

02

Resultados Operacionais

03

Resultados Financeiros

04

Conclusão

05

Q&A

# Destaques do 1º trimestre de 2021



<sup>1</sup> Margem Bruta ex-IFRS 15



01

Destaques 1T21

02

Resultados Operacionais

03

Resultados Financeiros

04

Conclusão

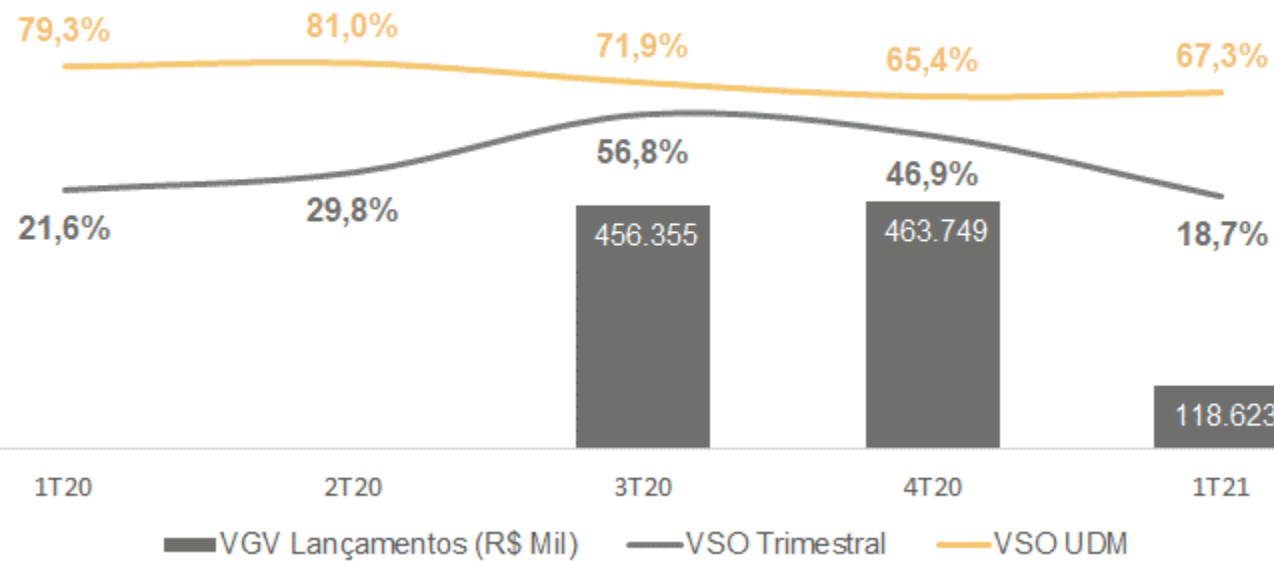
05

Q&A

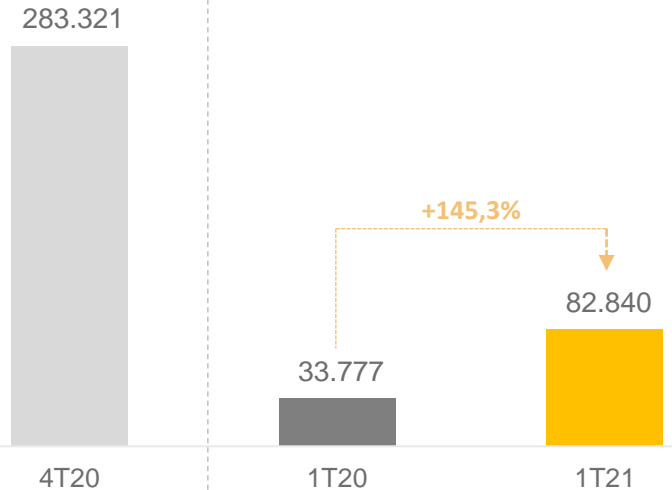
# Vendas Sobre Oferta (VSO) e Vendas Líquidas

Índice VSO no 1T21 de 18,7% e **67,3% nos últimos doze meses**, com Vendas Líquidas de R\$82,8 milhões no trimestre

Histórico Vendas sobre Oferta – R\$ Mil e %



Vendas Líquidas – R\$ Mil

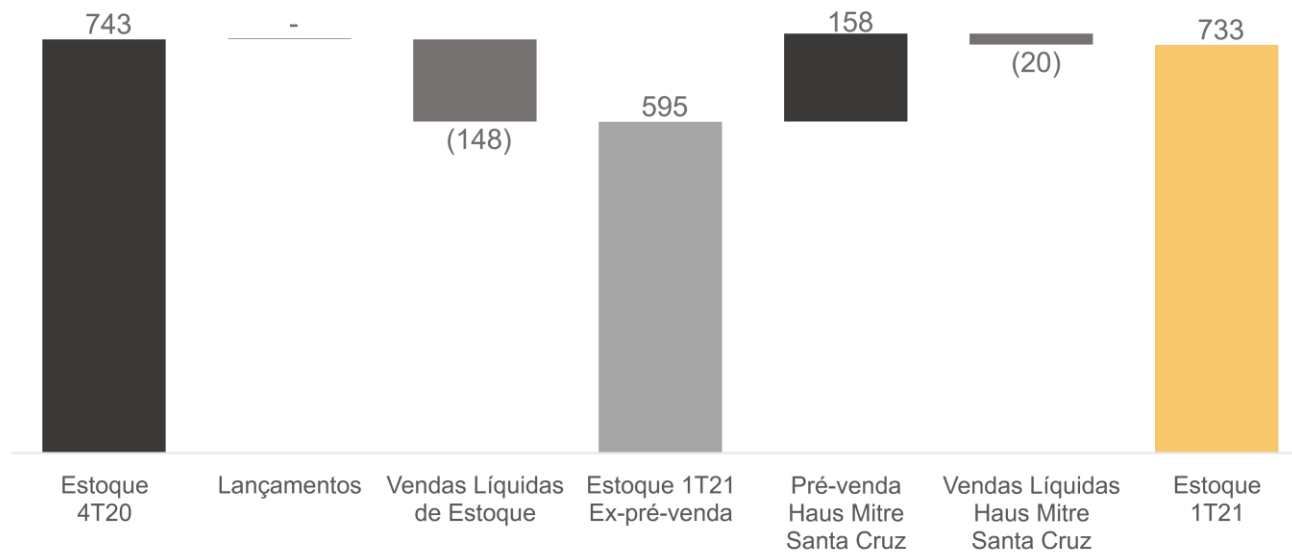


**81,1%** das vendas realizadas pela **Mitre Vendas**

# Estoque e Banco de Terrenos

*Estoque de R\$442,6 ao final do 1T21 e banco de terrenos de R\$5,0 bilhões de VGV potencial*

## Evolução dos Estoques (Unidades)



**85% das unidades** são de empreendimentos lançados no 2S20

## Banco de Terrenos – VGV Potencial (R\$ milhões)



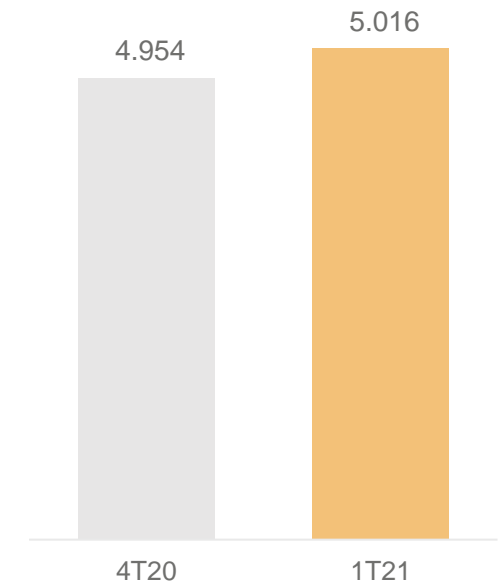
100% na cidade de SP



Localizações estratégicas



Garantindo 3 anos de lançamentos





# Entrega do Haus Mitre na Vila Mariana

Com 4 meses de antecedência



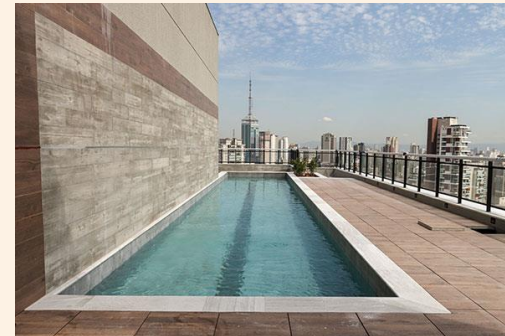
**VGV: R\$95 milhões**  
**Unidades: 169**  
**Lançamento: Mai/2018**  
**Entrega: Jan/2021**

**4 meses**  
de antecedência

Aceitação 1ª Vistoria  
**100%<sup>1</sup>**

**98,8%**  
vendido

70% do financiamento  
quitado em apenas 60  
dias após habite-se



<sup>1</sup> Com 93% das unidades vistoriadas



01

Destaques 1T21

02

Resultados Operacionais

03

Resultados Financeiros

04

Conclusão

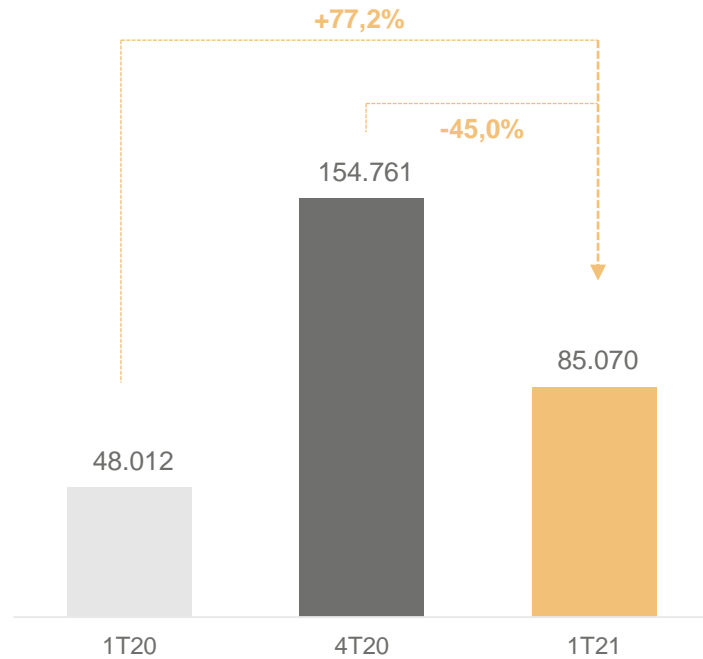
05

Q&A

# Receita Líquida e Margem Bruta

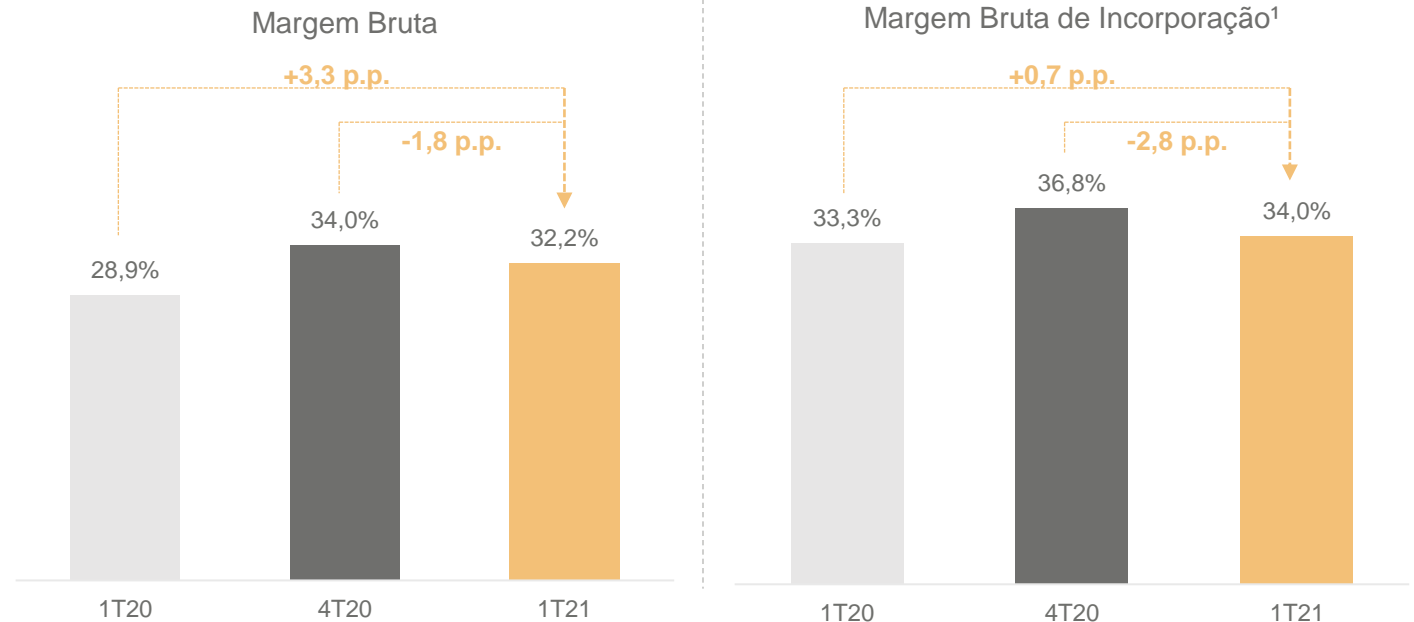
**Ganho de margem bruta de incorporação de 0,7 p.p. vs 1T20, alcançando 34,0%**

Receita Operacional Líquida (R\$ Mil)



Projetos lançados no segundo semestre de 2020 contribuirão para maior apropriação de receita a partir do início de suas obras, nos próximos 90 dias

Margem Bruta e Margem Bruta de Incorporação<sup>1</sup> (%)



Margens saudáveis mesmo com revisão de orçamentos para refletir os custos atuais

<sup>1</sup> Margem Bruta de Incorporação: a norma contábil IFRS-15 estipula que a companhia responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Dessa forma, a margem bruta de incorporação (ex-IFRS 15) é calculada através da divisão do lucro bruto pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra, exceto a parcela correspondente ao fee de administração



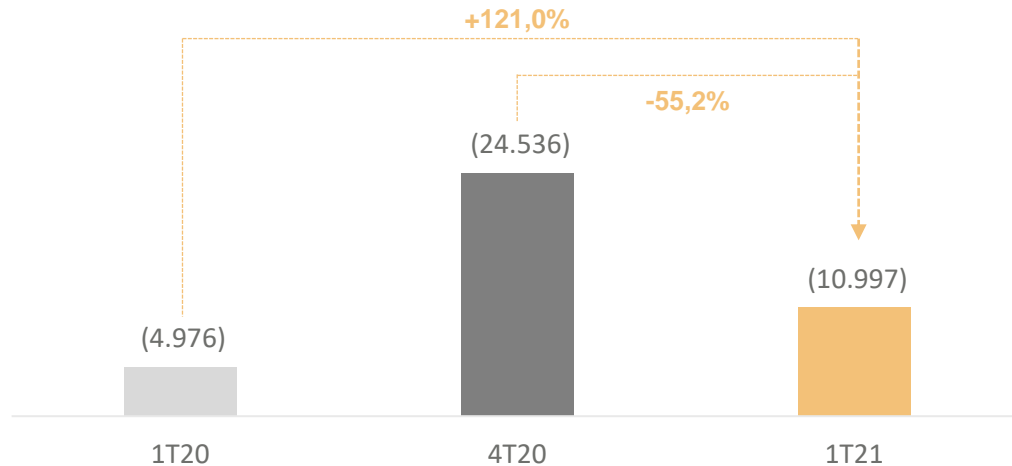
# Despesas Comerciais e Administrativas

Controladas e bem dimensionadas para suportar o crescimento sustentável da Companhia

## Despesas Comerciais (R\$ Mil)

% Despesas Comerciais/VGV lançamento

0,0%      5,3%      9,3%

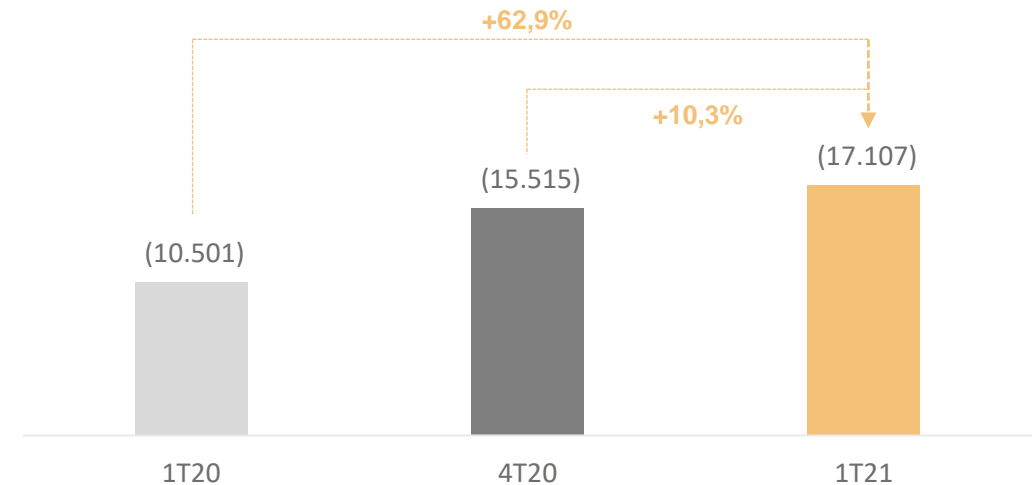


Menor número de lançamentos e mobilização para construção dos stands dos próximos lançamentos, seguindo a assertiva estratégia adotada em 2020

## Despesas Gerais e Administrativas (R\$ Mil)

% Despesas Gerais e Administrativas/VGV lançamento

0,0%      3,3%      14,4%

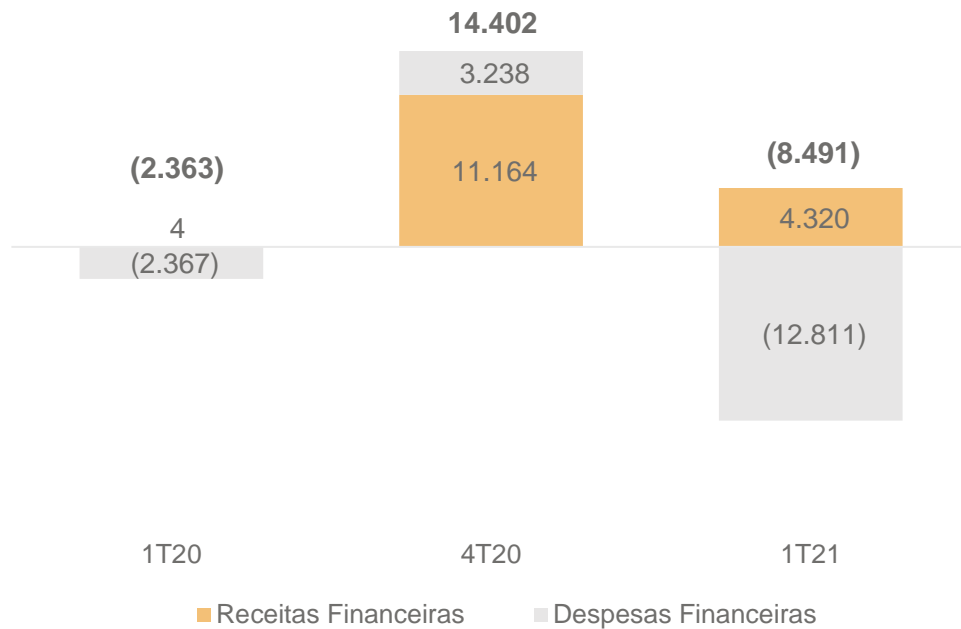


Relação das despesas gerais e administrativas pelo VGV lançado impactada negativamente pela ausência de lançamentos no trimestre

# Resultado Financeiro, Lucro Líquido e ROAE<sup>1</sup>

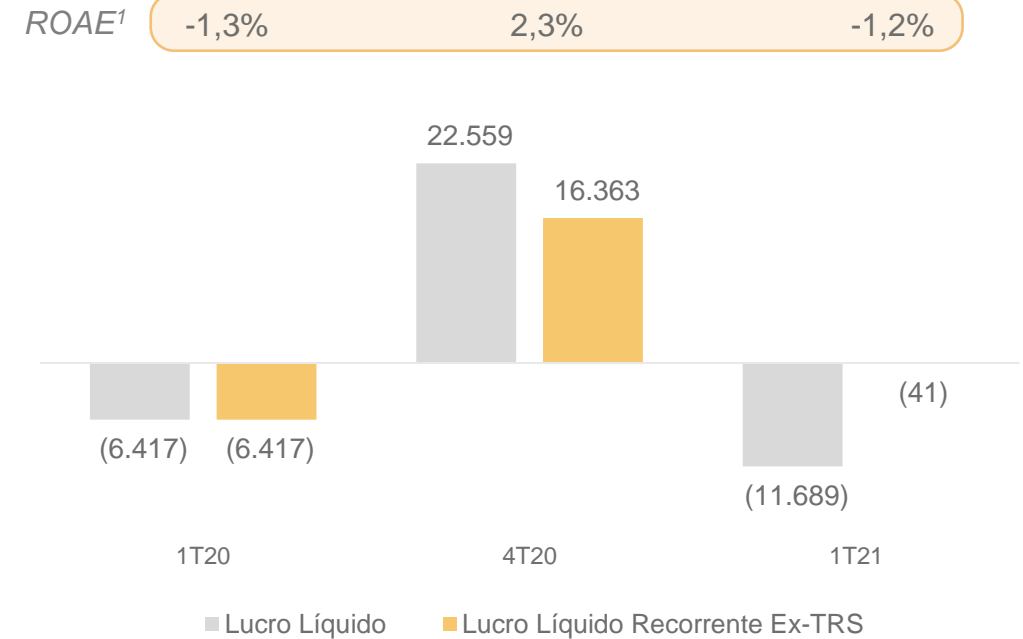
Resultado financeiro impactado negativamente pela operação de Total Return Equity Swap (TRS)

## Resultado Financeiro Líquido (R\$ Mil)



Variação do TRS, que reflete o preço da ação na data de fechamento de cada trimestre, mesmo sem variar o saldo de ações da Companhia

## Lucro Líquido e ROAE (R\$ Mil)



Impacto da variação negativa do TRS, ao excluir esse efeito, o resultado foi zero, contra um prejuízo de R\$6,4 milhões no 1T20

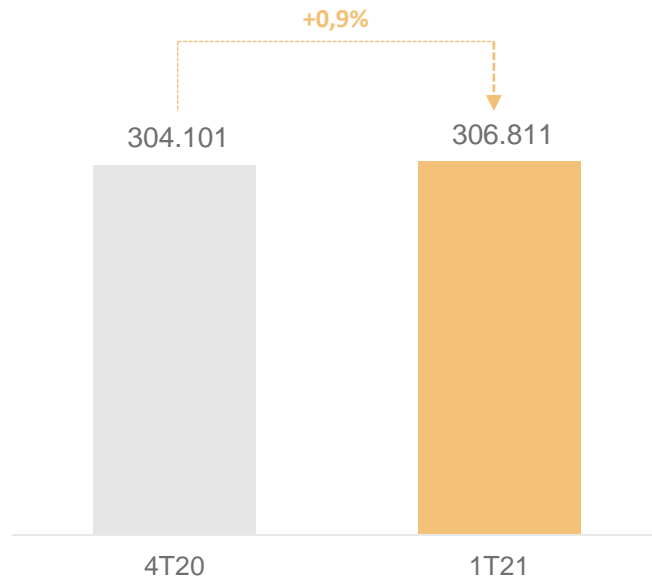
<sup>1</sup> ROAE: O ROAE (Return On Average Equity) trimestral é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido da Companhia. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia



# Recebíveis

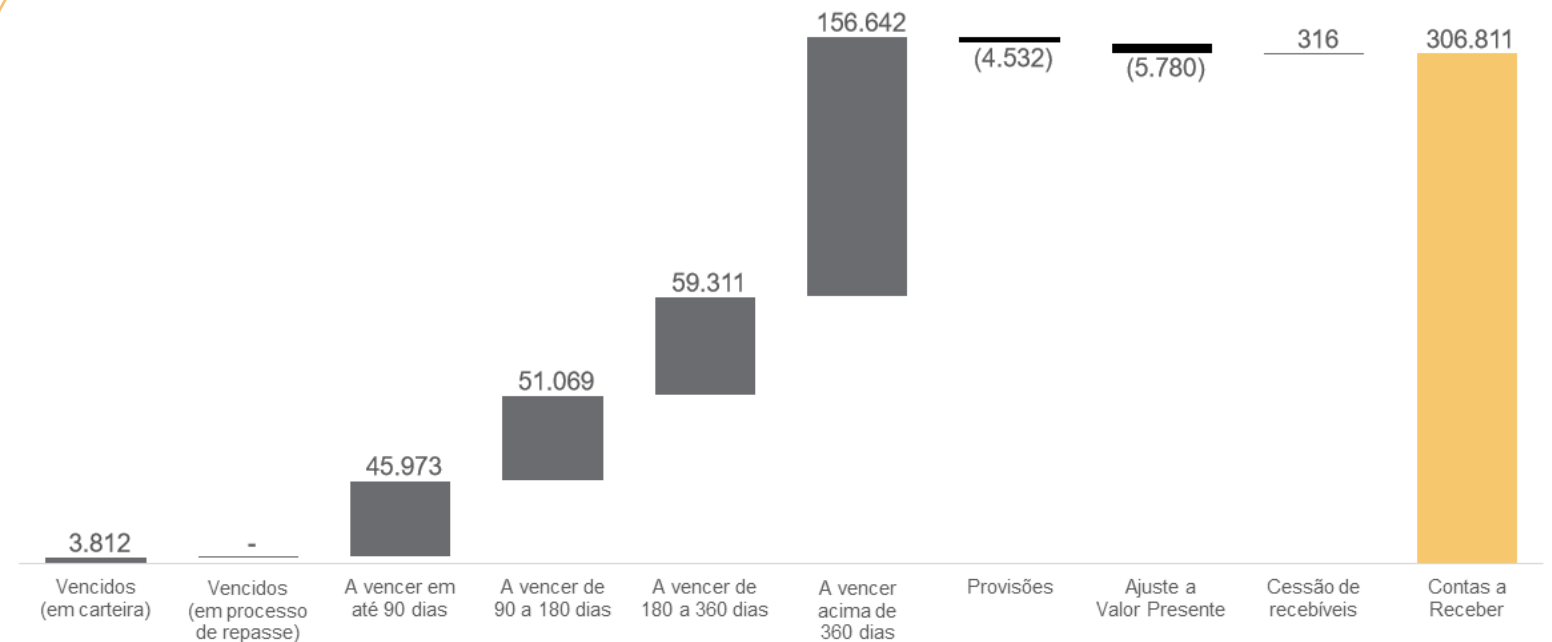
*Vendas de estoque impactaram positivamente os recebíveis da Companhia*

Recebíveis (R\$ Mil)



Bom desempenho de vendas dos lançamentos do segundo semestre de 2020

Composição dos Recebíveis (R\$ Mil)

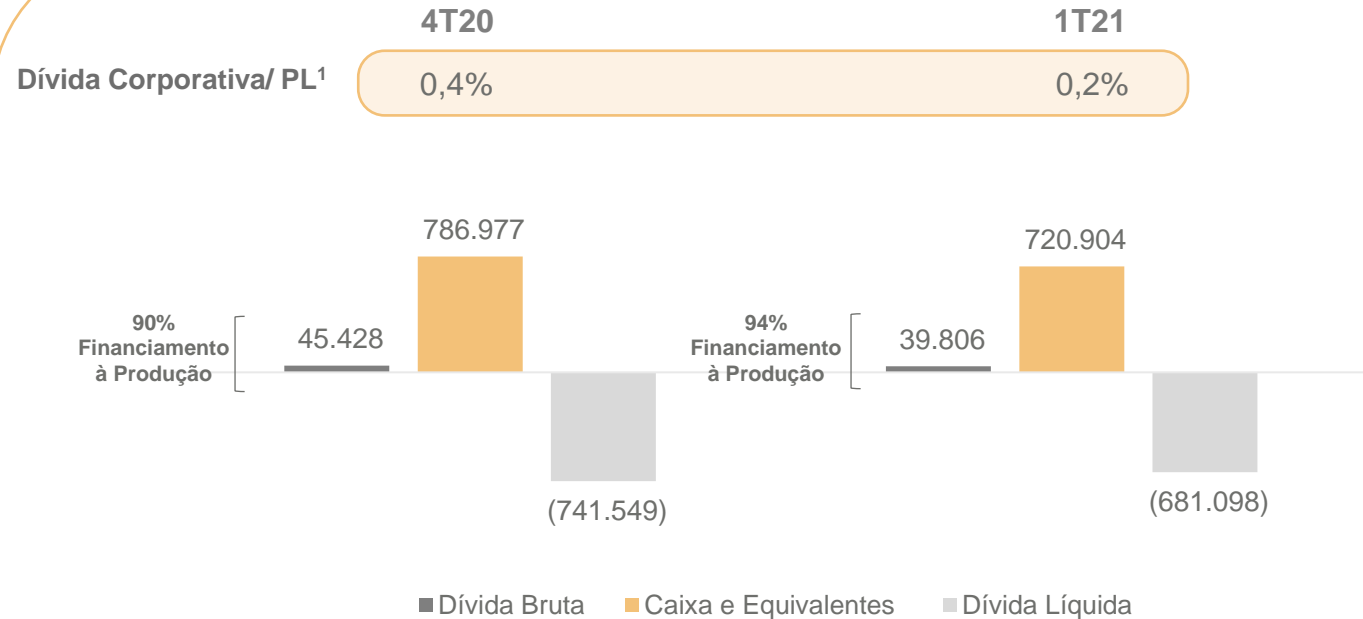


52% dos recebíveis com vencimento no curto prazo

# Liquidez

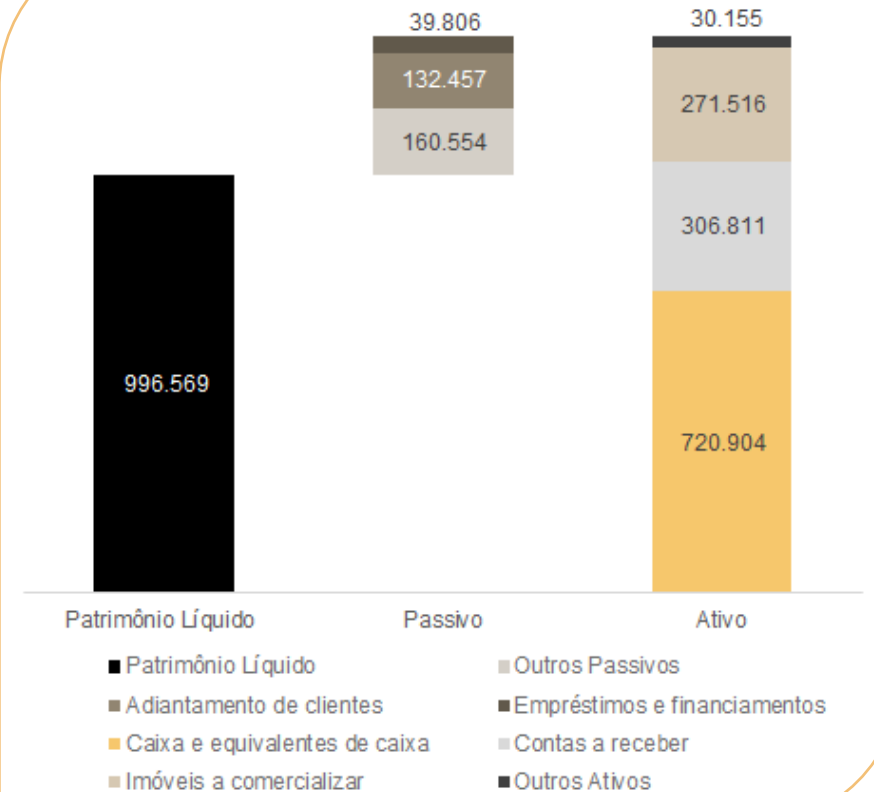
**Redução de 12,4% na dívida bruta e de 0,2 p.p. na relação entre a dívida corporativa e PL**

## Endividamento Líquido (R\$ Mil)



Amortização do financiamento SFH do empreendimento Haus Mitre e caixa permanece sem pressão de vencimentos no curto prazo

## Composição do Balanço Patrimonial (R\$ Mil)



<sup>1</sup> O índice de endividamento corporativo é calculado dividindo a dívida corporativa pelo patrimônio líquido ao final do período



01

Destaques 1T21

02

Resultados Operacionais

03

Resultados Financeiros

04

**Conclusão**

05

Q&A

**Recorde de vendas** em janeiro e fevereiro e pré-venda do Haus Mitre Santa Cruz

A Mitre está pronta para **lançar 5 projetos nos próximos meses**, com R\$640 milhões em VGV

**Receita líquida maior que no 1T20**, mas afetada pelo hiato de início de obras

Margem bruta de incorporação muito saudável, **mesmo com revisão dos orçamentos de obras**

**Resultado recorrente superior ao 1T20**, mas efeito do TRS gerou prejuízo

**Visão favorável do mercado**, que deve retomar rápido com o maior controle da pandemia



## Contatos RI

### Relações com Investidores

**Rodrigo Coelho Cagali**

*Diretor Financeiro e de Relações com Investidores*

**Giancarlo D'Elia Denapoli**

**Caio Perri Lima**

**Stefano Sé Stampacchio**

**Visite nosso Website**

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

E-mail: [ri@mitrerealty.com.br](mailto:ri@mitrerealty.com.br)

Tel.: +55 (11) 4810-0582



## Disclaimer

Esta apresentação pode conter certas afirmações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração da Mitre Realty (“Mitre” ou “Companhia”) sobre eventos ou resultados futuros. Tais afirmações não são fatos históricos, estando baseadas em informações relacionadas ao mercado imobiliário, e informações econômicas e financeiras disponíveis até o momento e em projeções relacionadas ao mercado em que a Mitre se insere. Atualmente, essas declarações podem fazer referência a capacidade da Companhia gerir os seus negócios e liquidez financeira durante e após a pandemia relacionada ao COVID-19, bem como ao impacto dessa pandemia nos resultados das suas operações.

Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da Mitre incluem, mas não estão limitados a: **(i) riscos associados à atividade de incorporação imobiliária; (ii) falta de financiamento para suprir suas atividades e necessidades; (iii) incapacidade de repassar sua carteira de recebíveis; (iv) eventuais problemas de atrasos e falhas em seus empreendimentos imobiliários; (v) sucesso de suas parcerias; (vi) competitividade do setor imobiliário; e (vii) mudanças na legislação que regula o setor.**

Esta apresentação foi baseada em informações e dados disponíveis na data em que foi efetuada e a Mitre não se obriga a atualizá-las com base em novas informações e/ou acontecimentos futuros.

As demonstrações contábeis utilizadas nesta apresentação baseiam-se práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).



# 1Q21 Results Presentation

May 11<sup>th</sup>, 2021







## Speakers

**Fabricio Mitre**  
*CEO*

**Rodrigo Coelho Cagali**  
*CFO & IRO*

**Giancarlo D'Elia Denapoli**  
*Capital Markets & IR Manager*



01

1Q21 Highlights

02

Operational Results

03

Financial Results

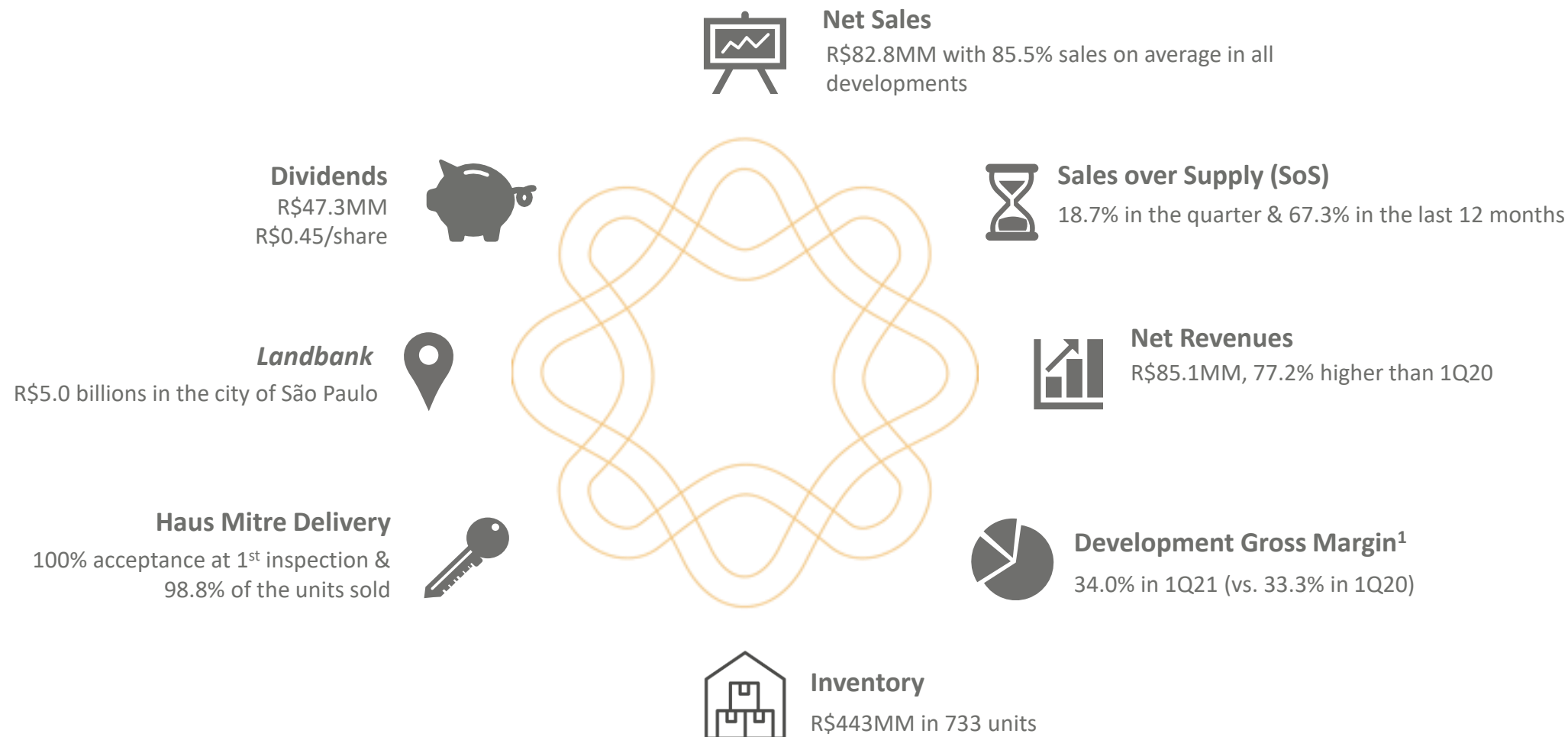
04

Conclusion

05

Q&A

# 1<sup>st</sup> quarter's highlights



<sup>1</sup> Gross Margin ex-IFRS 15



01

1Q21 Highlights

02

**Operational Results**

03

Financial Results

04

Conclusion

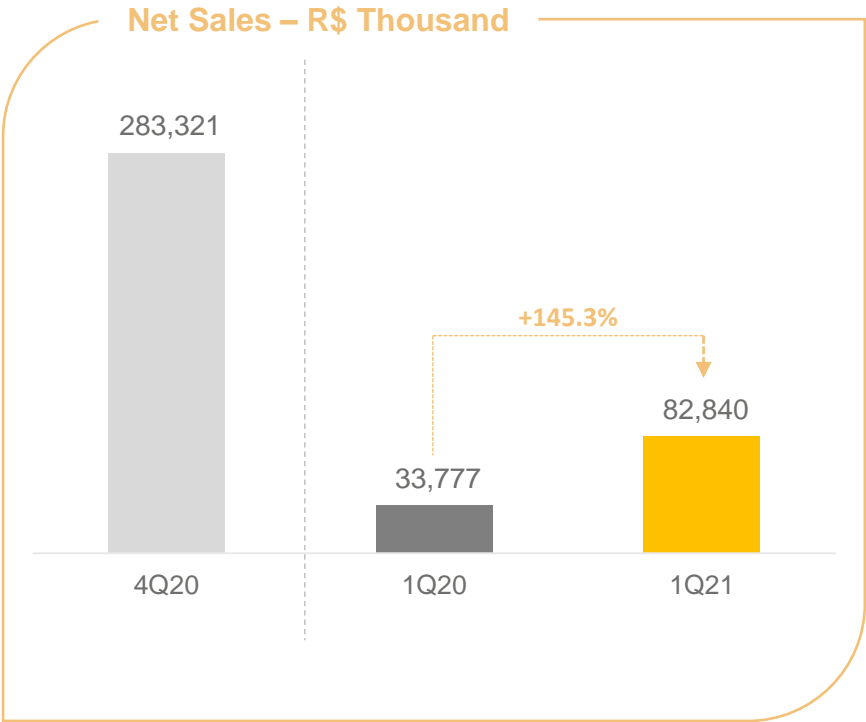
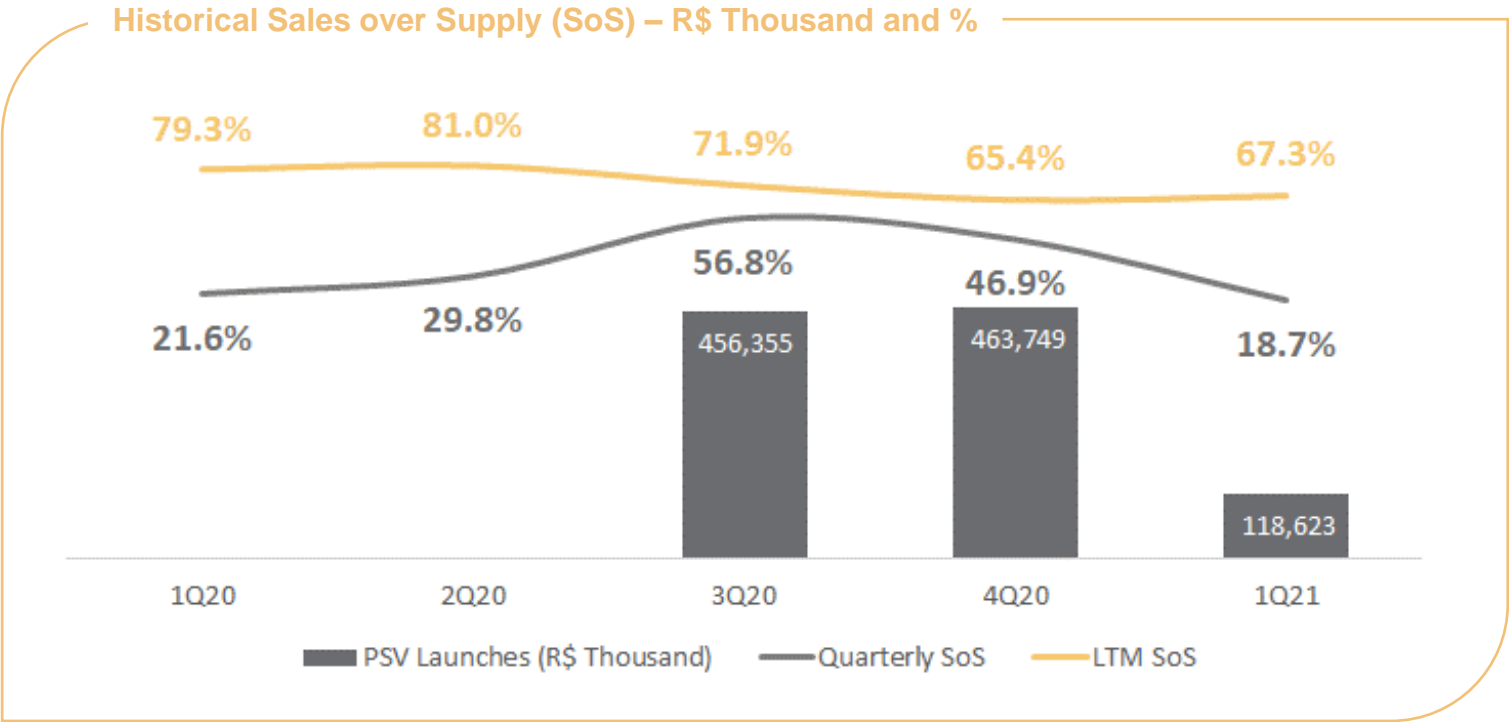
05

Q&A



# Sales over Supply (SoS) & Net Sales

SoS in 1Q21 of 18.7% & **67.3% in the last twelve months**, with net sales of R\$82.8 million in the quarter

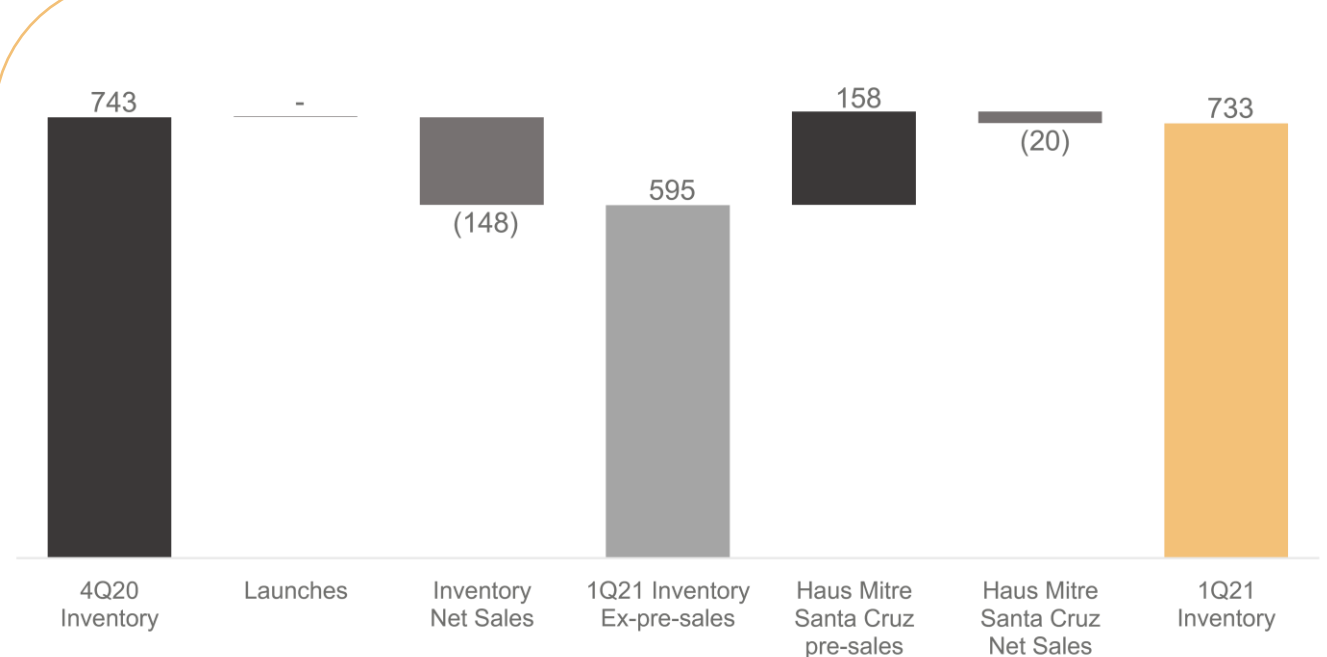


81.1% of sales made through **Mitre Vendas**, Company’s own sales force

# Inventory & Landbank

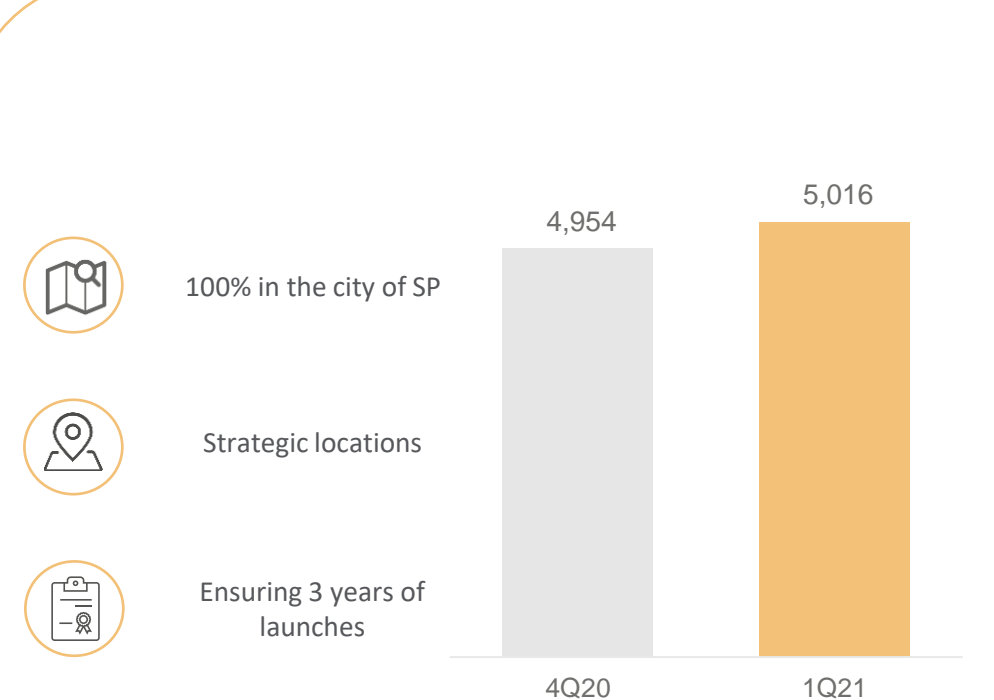
*Inventory of **R\$442.6** in the end of the quarter & landbank of **R\$5.0 billion** in potential PSV*

## Inventory Evolution (Units)



**85% of the units** are from projects launched in the second half of 2020

## Landbank – Potential PSV (R\$ million)



# Delivery of Haus Mitre Vila Mariana

4 months ahead of schedule



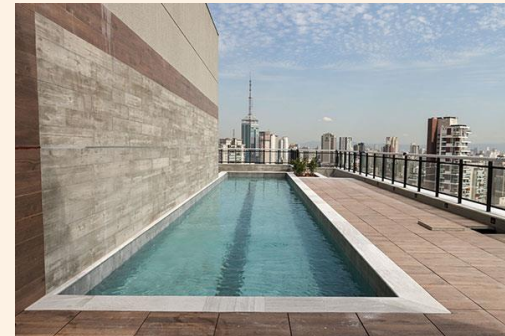
**PSV:** R\$95 million  
**Units:** 169  
**Launch:** May/2018  
**Delivery:** Jan/2021

**4 months**  
ahead of schedule

**100%<sup>1</sup>**  
acceptance at 1<sup>st</sup>  
inspection

**98.8%**  
sold

70% of the financing  
amortized in 60 days  
after the “*habite-se*”



<sup>1</sup> 93% of units inspected



01

1Q21 Highlights

02

Operational Results

03

Financial Results

04

Conclusion

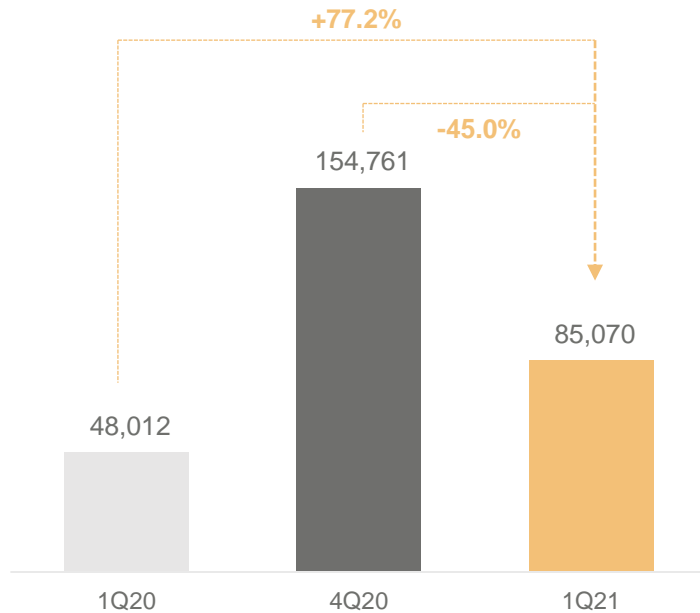
05

Q&A

# Net Revenues and Gross Margin

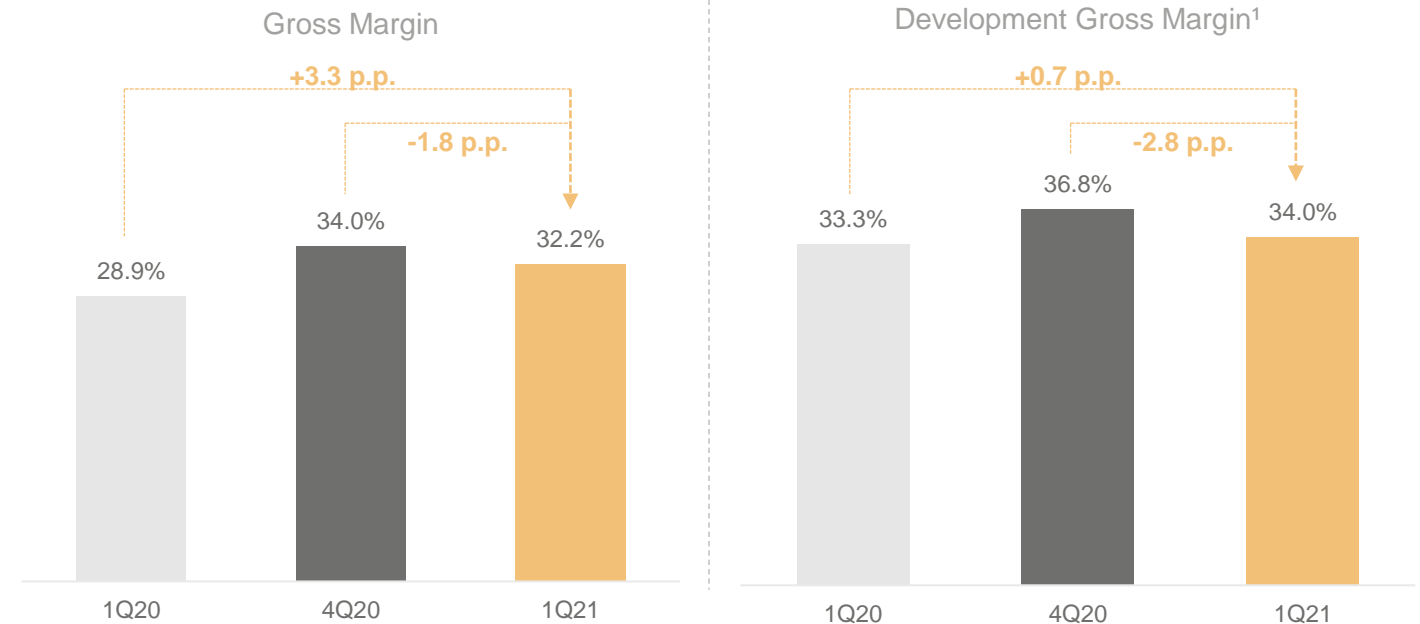
*Increase of 0.7 p.p. in development gross margin vs 1Q20, reaching 34.0%*

Net Operating Revenue (R\$ Thousand)



Projects launched in the second half of 2020 will contribute to a greater revenues' recognition when their constructions starts, in the next 90 days

Gross Margin and Development Gross Margin<sup>1</sup> (%)



Healthy margins, even with budgets' review to reflect current prices

<sup>1</sup> Development gross margin: IFRS-15 accounting standard stipulates that the company responsible for the construction recognizes not only the revenue from the management fee, but also the full cost of the construction as revenue and also as a cost, meaning, despite the gross profit being zero, the margin calculation ends up impacted by the increase in revenue. Accordingly, the gross margin ex-IFRS-15 is calculated by dividing the gross profit by the net revenue minus the revenue from the construction contract, except for the portion corresponding to the management fee

# SG&A Expenses

Controlled and well sized to support the Company's sustainable growth

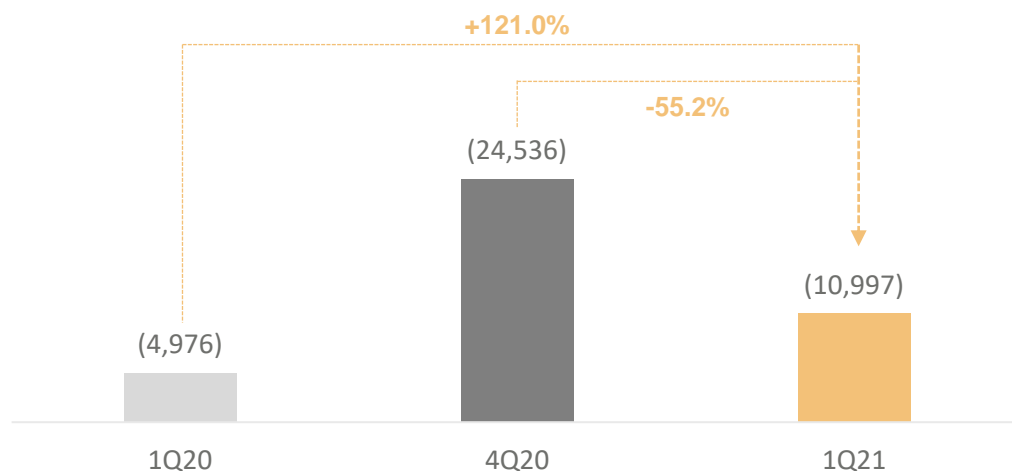
## Selling Expenses (R\$ Thousand)

% Selling Expenses/PSV Launched

0.0%

5.3%

9.3%



Lower launches' volume and construction of sales stands for future launches, following the assertive strategy adopted in 2020

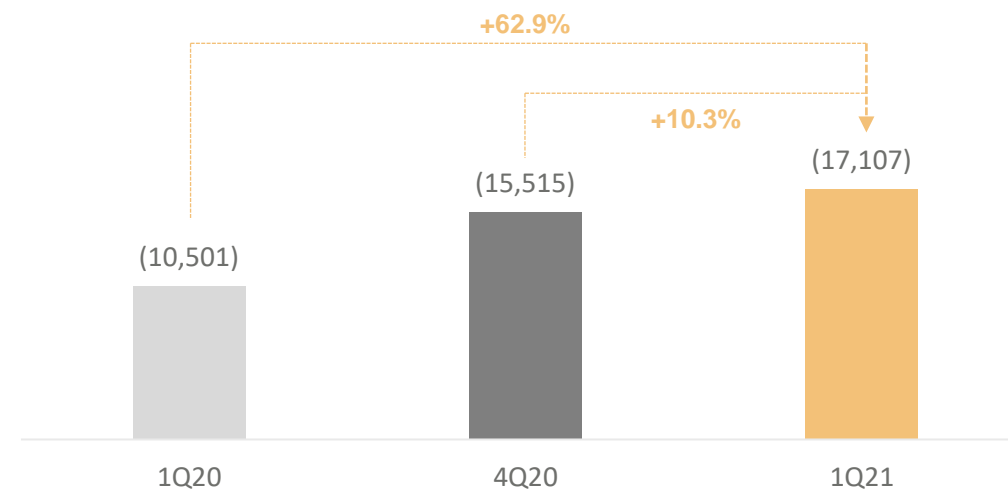
## G&A Expenses (R\$ Thousand)

% G&A Expenses/PSV Launched

0.0%

3.3%

14.4%



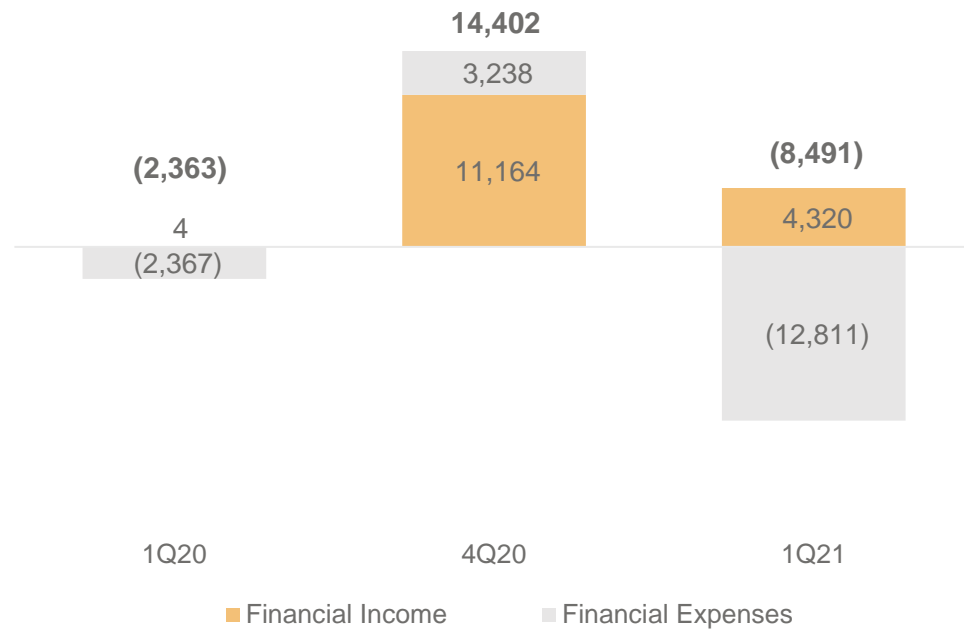
Relation between G&A expenses and PSV Launched negatively impacted by absence of launches in the quarter



# Financial Results, Net Income & ROAE<sup>1</sup>

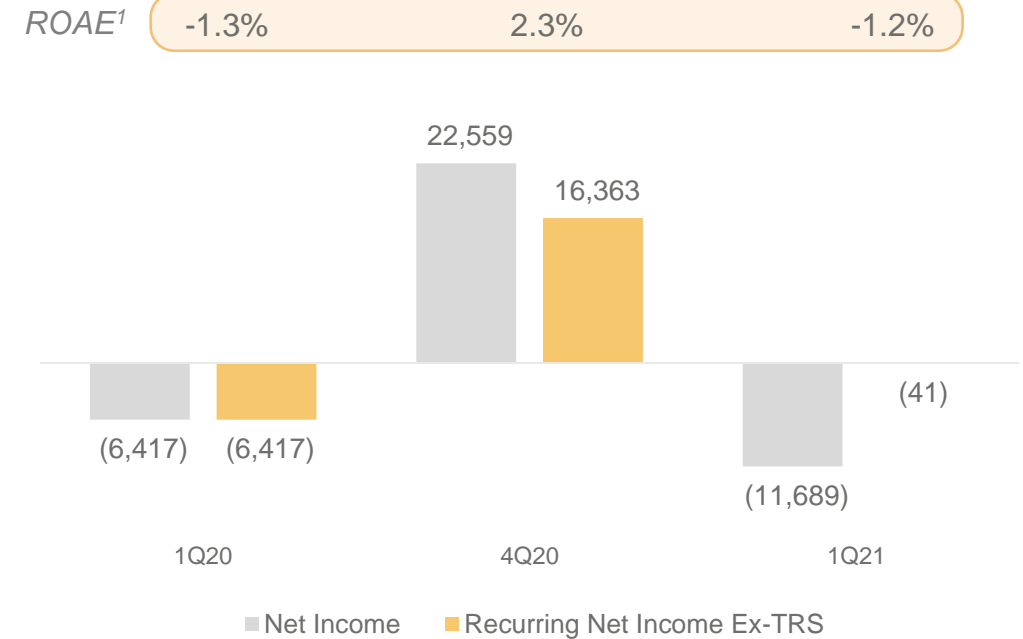
*Financial result negatively affected by Total Return Equity Swap (TRS) operation*

## Net Financial Result (R\$ Thousand)



TRS variation, that reflects the share price in the end of the quarter, even maintaining its stock balance

## Net Income & ROAE (R\$ Thousand)

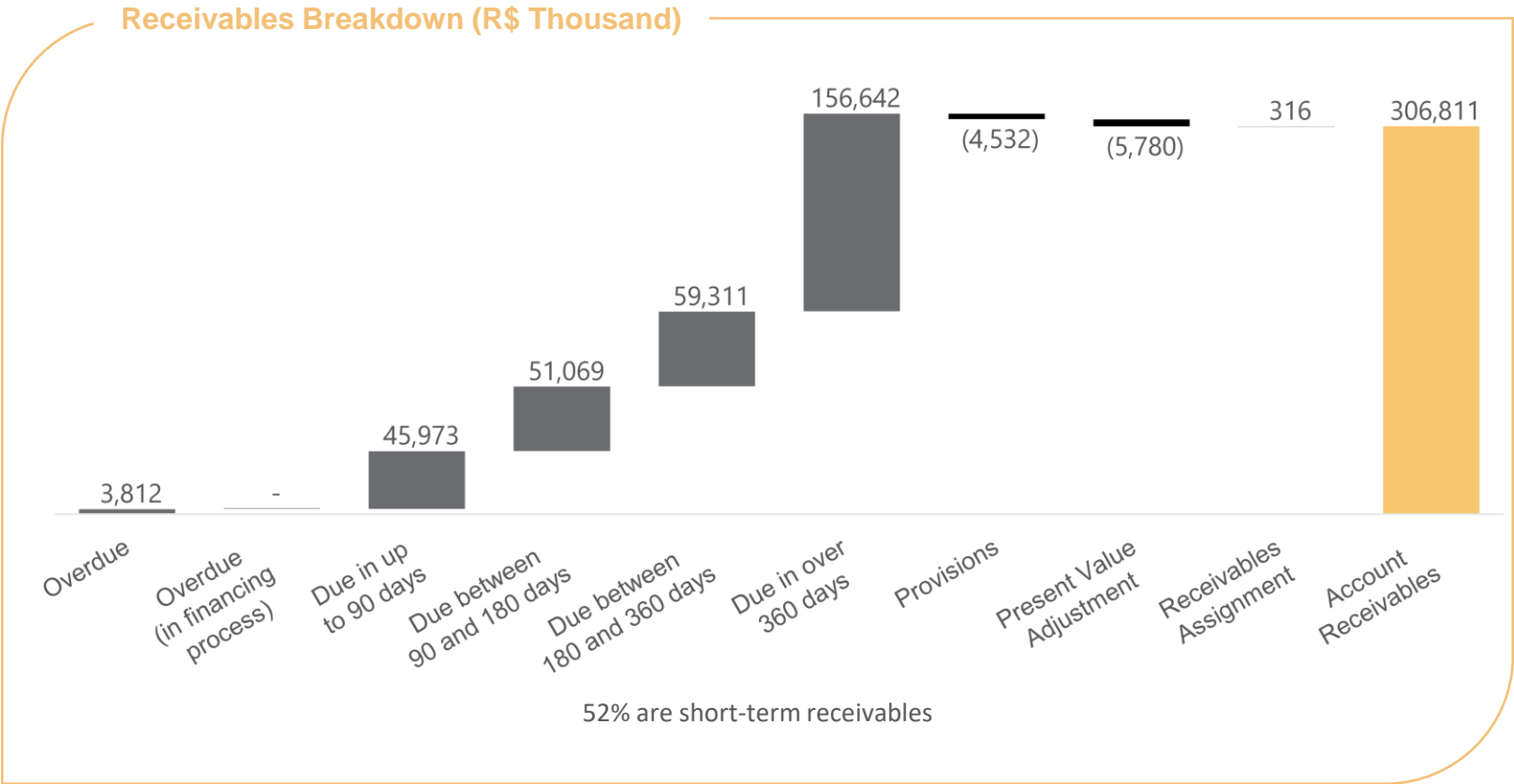
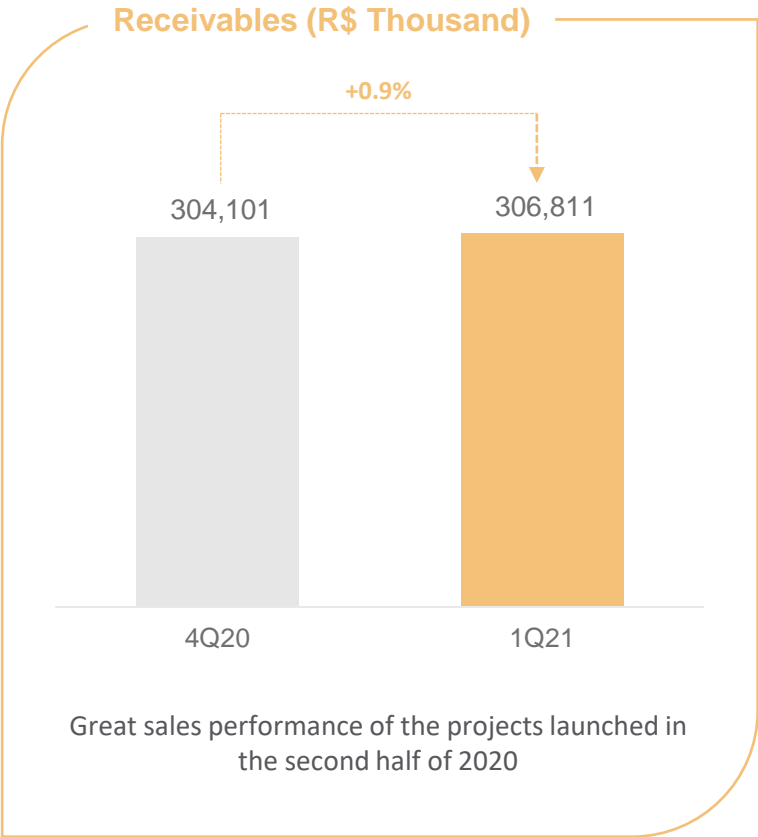


Impacted by the negative variation of TRS, excluding this effect, net income was zero, compared to a loss of R\$6.4 million in 1Q20

<sup>1</sup> ROAE: The quarterly ROAE (Return On Average Equity) is net income divided by the Company's average shareholders' equity. Other companies may calculate ROAE differently

# Receivables

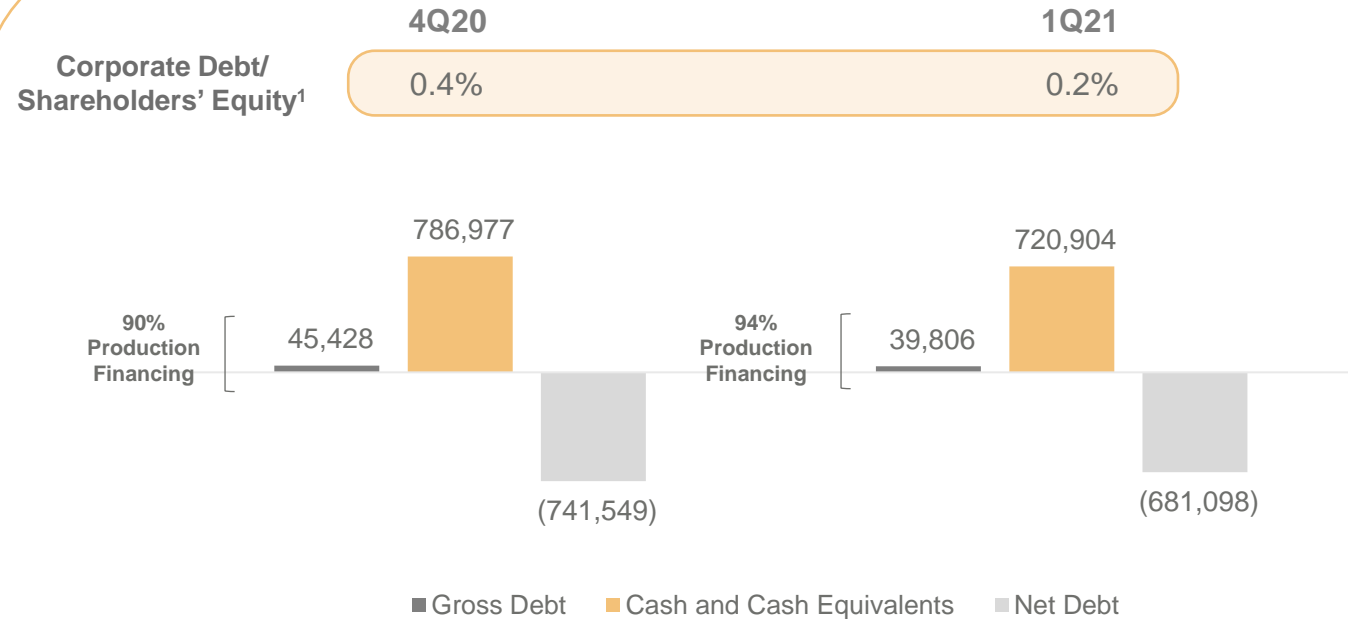
Company’s receivables boosted by *inventory sales*



# Liquidity

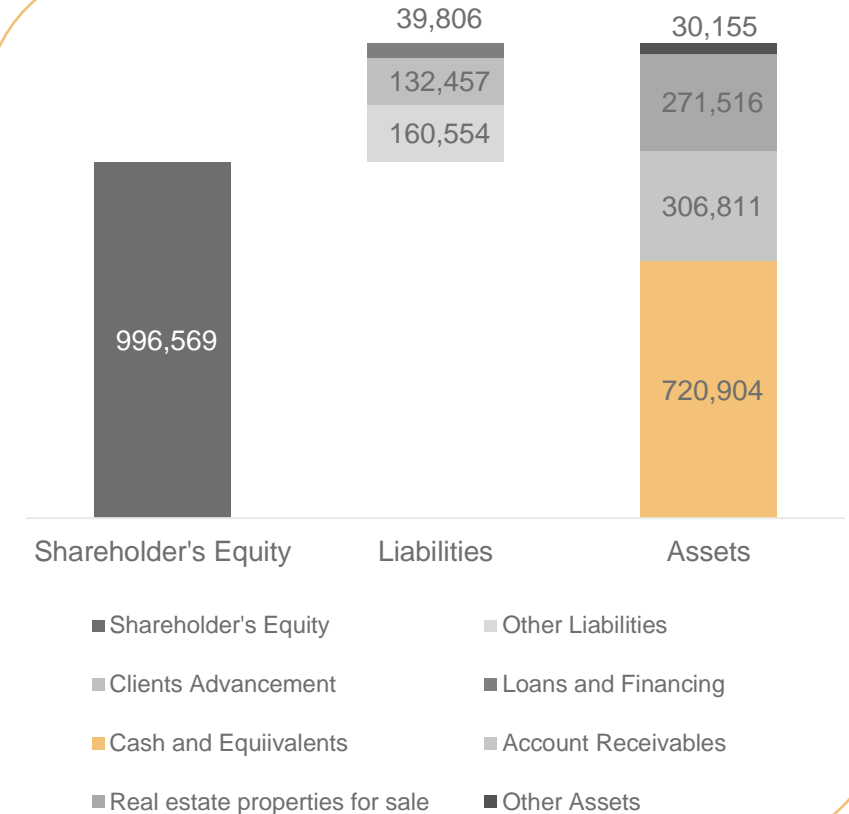
**12.4% decrease in Gross Debt** & **0.2 p.p. decrease in Corporate Debt to Shareholders' Equity ratio**

## Net Indebtedness (R\$ Thousand)



Haus Mitre production financing amortization and cash still without short-term debt pressure

## Balance Sheet Breakdown (R\$ Thousand)



<sup>1</sup> The corporate debt ratio is calculated by dividing the corporate debt by the shareholders' equity at the end of the period



01

1Q21 Highlights

02

Operational Results

03

Financial Results

04

**Conclusion**

05

Q&A

**Record sales** for January and february & pre-sale of Haus Mitre Santa Cruz

Mitre is ready to **launch 5 projects in the coming months**, with R\$640 million is PSV

**Net Revenues higher than 1Q20**, but affected by the gap of beginning the construction of projects launched in the second half of 2020

Healthy Development Gross Margin, **even with the construction budgets' revision**

**Recurring reult higher than 1Q20**, but TRS effect resulted in net loss

**Positive market view**, which should recover faster with a more significant control of the pandemic



01

1Q21 Highlights

02

Operational Results

03

Financial Results

04

Conclusion

05

Q&A





## IR Contacts

### Investor Relations

**Rodrigo Coelho Cagali**

*CFO & IRO*

**Giancarlo D'Elia Denapoli**

**Caio Perri Lima**

**Stefano Sé Stampacchio**

### **Visit our Website**

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

E-mail: [ri@mitrerealty.com.br](mailto:ri@mitrerealty.com.br)

Tel.: +55 (11) 4810-0582

## Disclaimer

This presentation may contain certain statements that express Mitre Realty's ("Mitre" or "Company") management expectations, beliefs and assumptions about future events or results. Such statements are not historical facts, being based on information regarding the real state sector and financial and economic information currently available and on current projections about the sector Mitre works in. Currently, these statements may refer to the Company's ability to manage its business and financial liquidity during and after the pandemic related to COVID-19, as well as the impact of this pandemic on the results of its operations.

The verbs "anticipate", "believe", "estimate", "expect", "forecast", "plan", "predict", "project", "target" and other similar verbs are intended to identify these forward looking statements, which involve risks and uncertainties that could cause actual results to differ materially from those projected in this presentation and Mitre's performance.

Factors that might affect operating and financial performance of Mitre include but are not limited to: (i) risks related to real state developments; (II) lack of financial to supply its needs; (ii) its inability to transfer our customer financing receivables; (iv) delays or technical issues with its real state projects; (v) success of its partnerships; (vi) competition of real state sector; (vii) changes in the regulatory framework of the sector.

This presentation was based on information and data available as of the date it was made and Mitre undertakes no obligation to update them in light of new information and/or future development.

The financial statements used in this presentation are based on accounting practices adopted in Brazil that comprise the rules of the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM) and the pronouncements of the Accounting Pronouncements Committee (CPC) and are in accordance with international accounting standards (International Financial Reporting Standards - IFRS) applicable to real estate development entities in Brazil, as approved by (CPC), the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM) and the Federal Accounting Council (CFC).