

Mitre Realty Empreendimentos e Participação S.A.

Alexandre Mathias – Estrategista Chefe

Bruno Benassi, CNPI – Analista de Ações

Data de publicação: 29/11/2024

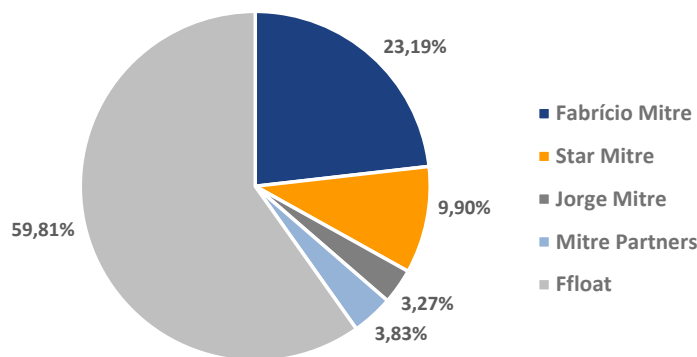
Visão Geral

A Mitre é uma construtora fundada há 60 anos e ainda gerida/controlada pela família fundadora. É uma empresa totalmente integrada, responsável por todas as fases do desenvolvimento imobiliário: compra de terrenos, aprovação de projetos e venda dos empreendimentos com corretores próprios.

A companhia tem o diferencial de ter uma equipe de vendas própria, que hoje é responsável por algo entre 60% e 70% das vendas. A empresa atua no segmento de médio/alto padrão, com 100% do foco na cidade de São Paulo.

A companhia, conforme comentado acima, continua sendo controlada pela família Mitre conforme o gráfico ao lado de composição acionária.

Composição Acionária- Set/24



Fonte: RI da Companhia / Elaboração: Monte Bravo Corretora

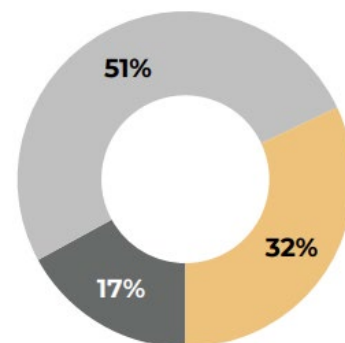
Em fevereiro de 2020, a companhia realizou sua abertura de capital no Novo Mercado da B3, com captação líquida de R\$ 903 milhões de reais. Os recursos captados foram fundamentais para acelerar o cronograma de lançamentos da companhia.

A Mitre desenvolveu marcas voltadas para famílias de médio e alto padrão e tem quatro marcas:

- i. Raízes: voltada para clientes de renda média, com preços unitários que variam entre R\$ 9 e R\$ 14 mil por m²;
- ii. Haus: para clientes de renda média-alta, com preços unitários que variam entre R\$ 14 e R\$ 30 mil por m²;
- iii. Mitre Exclusive Collection: voltada para clientes de renda alta, com preços unitários acima dos R\$ 30 mil por m²;
- iv. Origem: voltada para clientes de renda média-baixa, focada em apartamentos menores.

As duas últimas marcas do portfólio foram lançadas pós-IPO e trazem novas linhas de atuação para a companhia. Gostaríamos de destacar a Mitre Exclusive Collection, que busca colocar a companhia em lançamentos de projetos bastante exclusivos, como o lançamento realizado no 4T24 — que conta com a marca, Daslu além de varias amenidades para os futuros proprietários e um Valor Geral de Venda (VGV) de aproximadamente R\$ 600 milhões de reais.

Hoje a companhia conta com um *landbank* (banco de terrenos) com potencial de lançamento de R\$ 4,9 bilhões de VGV. Este é o suficiente para 3 anos de lançamento.



■ Mitre Exclusive Collection ■ Haus ■ Raízes

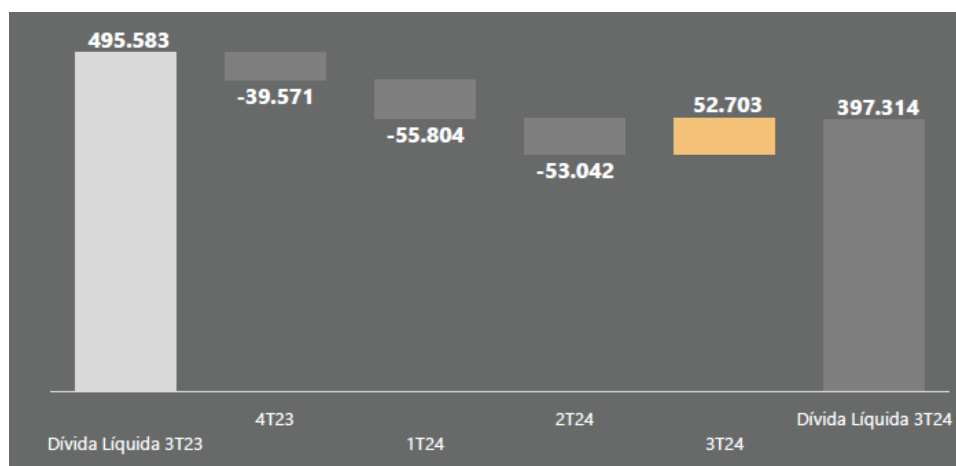
Fonte: RI da Companhia

Mitre Realty Empreendimentos e Participação S.A.

Resultados do 3T24

Os números divulgados pela companhia no 3T24 mostram uma continuação da sua trajetória de evolução. A Mitre reportou aumento da receita líquida, melhora em suas margens brutas e lucro líquido. A melhora nas margens é importante, já que a companhia vinha de trimestres mais desafiadores em 2023 — resultado de projetos antigos que eram menos rentáveis.

Com a melhora nos resultados, a companhia volta a mostrar sua capacidade de lançar projetos atrativos para seus clientes e, principalmente, a capacidade de execução de suas obras.



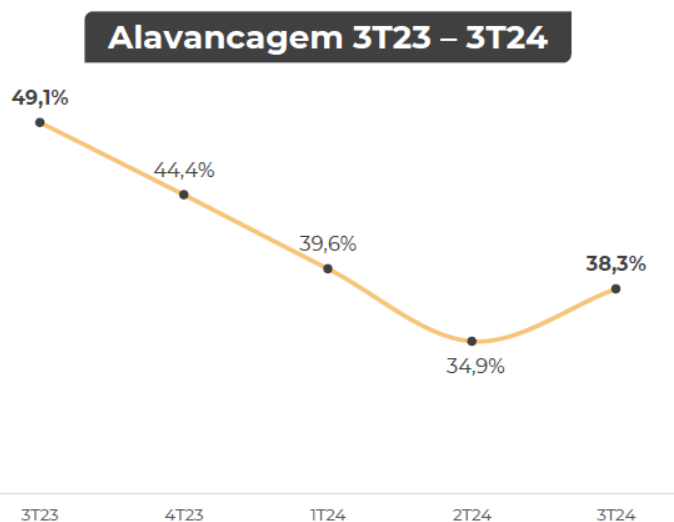
Fonte: RI da Companhia

Nossas expectativas de melhora podem ser corroboradas pela expansão dos resultados a apropriar e das margens desses projetos, que em condições normais — isto é, sem estouros nos custos de obra — refletem resultados melhores nos próximos trimestres. Esperamos que, com a nova safra de lançamentos, as margens continuem evoluindo.

Outro destaque do trimestre foi o aumento nas vendas, mesmo com a companhia não realizando nenhum lançamento no período — lançamentos costuma ter uma velocidade de venda maior do que estoques, o que mostra assertividade da companhia em seus últimos lançamentos. A companhia acelerou sua Velocidade de Vendas (% de unidades vendidas em relação ao total de unidades disponíveis).

Em relação a estrutura de capital, a companhia continua confortável, inclusive melhorando em relação ao ano de 2023. A companhia se mantém. Nossas expectativas de melhora podem ser corroboradas pela expansão dos resultados a apropriar e das margens desses projetos, que em condições normais — isto é, sem estouros nos custos de obra — refletem resultados melhores nos próximos trimestres. Esperamos que, com a nova safra de lançamentos, as margens continuem evoluindo. Antém adimplente com todos os seus *covenants* de dívida.

A companhia conseguiu realizar uma diminuição de sua dívida líquida graças a uma geração de caixa operacional nos últimos trimestres, com exceção de 3T24, como podemos ver na imagem abaixo



Fonte: RI da Companhia

A melhoria na geração de caixa e nos resultados operacionais possibilitou a companhia a reduzir sua alavancagem em relação ao PL.

Mitre Realty Empreendimentos e Participação S.A.

Resumo de Indicadores Financeiros

Mitre Realty			
R\$ Mil	Dez/22	Dez/23	Set/24
Vendas Líquidas	770,749	939,781	827,551
Resultado Operacional	84,513	96,593	110,018
Margem	11%	10%	13%
Lucro / Prejuízo	37,220	94,896	42,629
Margem Líquida	5%	10%	5%
Dívida Bruta	509,035	664,938	646,678
(-) Caixa	-229,309	-200,655	-242,461
Dívida Líquida	279,726	464,283	404,217
Passivo Total	2.061,151	2.165,237	2.102,967
PL	1.004,033	1.026,209	1.037,186
Indicadores	Dez/22	Dez/23	Set/24
Liquidez Corrente	2,8	2,6	2,5
Dívida Liq / Res. Operacional	3,3	4,8	3,7
Res. Oper. / Desp Fin Liq (x)	n.a	1,9	3,1
Divida Líquida / PL (x)	0,3	0,5	0,4
Exigível Total / P.L.	1,1	1,1	1,0
ROE	4%	9%	5%

Fonte: RI da Companhia / Elaboração: Monte Bravo Corretora

Com a evolução dos resultados e a evolução nas vendas, que tem possibilitado uma melhoria nas margens dos novos lançamentos e irá impactar os resultados alguns trimestres para frente, temos conforto que a companhia tem liquidez e estrutura de capital adequada para atravessar um cenário macroeconômico mais desafiador.

DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela **Monte Bravo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Monte Bravo")** para uso exclusivo do destinatário e nossos clientes, podendo ser divulgado em nosso site. É vedada a reprodução ou distribuição, no todo ou em parte, por qualquer pessoa ou propósito, sem o prévio consentimento expresso da **Monte Bravo**. Possui caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas e a decisão final do investidor deve ser tomada levando em consideração todos os riscos, os custos e taxas envolvidas. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A **Monte Bravo** não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. A **Monte Bravo** não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros.

Nossos analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório ("Analistas de Investimento"), declaram que são certificados e credenciados pela APIMEC - Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais para os exercícios de suas atividades. Declaram ainda nos termos da Resolução CVM nº 20 de 25/02/2021, que as recomendações contidas neste relatório refletem única e exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a respectiva companhia e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma, inclusive em relação à **Monte Bravo** e que se eximem de responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que possam decorrer na utilização deste e de outros relatórios ou de seus conteúdos.

- Considera transitórias as informações e avaliações contidas neste relatório;
- Não garante, expressa ou implicitamente, que as informações nele apresentadas estejam atualizadas ou sejam exaustivas, verdadeiras, precisas, imparciais ou confiáveis;
- Não tem obrigação de atualizar ou manter atualizadas informações nele contidas;
- Reserva os direitos de modificar, sem prévio aviso, as informações e opiniões constantes deste relatório;
- Não se responsabiliza por resultados de decisões de investimentos tomadas com base nas informações ou recomendações nele contidas; e
- Não atuamos como Formador de Mercado (Market Maker) das ações objeto desta análise.

As estimativas, projeções, opiniões e recomendações contidas neste relatório:

- Não dispensam a consideração de opiniões e recomendações de outras instituições especializadas no mercado financeiro e de capitais e não substituem o julgamento pessoal de quem o recebe e o lê, no todo ou em parte;
- Não levam em consideração as circunstâncias específicas dos investidores, tais como perfil de investidor (Suitability), objetivos de investimento, situação financeira e patrimonial e tolerância a risco, podendo não ser adequadas para todos os investidores, sendo recomendada uma consideração extensiva destas circunstâncias antes da tomada de qualquer decisão;
- Estão isentas de conflito de interesse por parte de seus elaboradores;
- Estão sujeitas a alterações sem prévia notificação e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressas anteriormente pela Monte Bravo, por outras instituições financeiras do mercado e mesmo de outras áreas de atuação da Monte Bravo, que podem se fundamentar em hipóteses e critérios diferentes dos adotados na elaboração deste relatório; e
- Decorrem de julgamento e de opiniões formadas livremente pelos analistas da Monte Bravo encarregados das análises da economia, de cada companhia emissora e de cada ação, e baseadas em critérios técnicos por eles aceitos como consistentes com os fins a que se destinam.

Este relatório não pode ser copiado ou distribuído, total ou parcialmente para qualquer finalidade, sem o consentimento expresso da Monte Bravo.