



ÁGORA
INVESTIMENTOS

ÁGORA INSIGHTS

Análise de Empresas

Mitre



16/01/2024

Prévia Operacional (4T23): Números adequados

A Mitre lançou R\$ 620 milhões em VGV (% da companhia), um aumento anual de 9% e de 26% no trimestre, através de um projeto: Haus Mitre | Edition NY (Michigan), que está 21,3% vendido. Os lançamentos em 2023 totalizaram R\$ 1,5 bilhão (avanço de 15% em base anual).

Já as vendas líquidas foram de R\$ 314 milhões no 4T23 (queda anual de 2% e alta trimestral de 5%), totalizando R\$ 1,0 bilhão em 2023 (crescimento de 26% no ano). A velocidade de vendas (VSO) no trimestre atingiu 12,2% (declínios de 3,0 pp em base anual e de 1,2 pp no trimestre) e de 31,4% nos últimos 12 meses.

Nossa visão: O impacto em nossa tese é levemente positivo. A Mitre registrou sólidos números operacionais, com lançamentos crescendo 26% e vendas 5% sequencialmente. A empresa continuou sendo assertiva em seus lançamentos, com seu único lançamento do trimestre (e o maior em termos de VGV na história da empresa, R\$ 620 milhões), o Haus Mitre Michigan, já estando 21% vendido. Além disso, destacamos a entrega bem-sucedida de 1,5 mil unidades em 2023, estabelecendo uma perspectiva positiva para a onda de entregas no 1S24, que a administração espera gerar cerca de R\$ 0,4 bilhão em caixa, melhorando a alavancagem da empresa (relação Dívida/PL de 49% no 3T23). Acreditamos que o valuation deprimido de MTRE3, em 0,5x P/VPA, reflete uma combinação dessa alavancagem maior do que a esperada no 3T23 e alguns contratemplos não resolvidos relacionados à governança corporativa no projeto Daslu fora de São Paulo. Vemos a empresa com um bom momentum operacional, mas acreditamos que a Mitre terá que resolver essas duas questões de forma mais clara para fechar a lacuna de valuation em relação a seus pares (a 0,8x P/VPA, em média).

Números operacionais:

Mitre R\$ milhões	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	Anual Δ %	Trimestral Δ %
Lançamentos (% empresa)	0	241	548	568	297	195	492	620	9%	26%
Vendas Contratadas (% empresa)	154	189	165	320	242	185	300	314	-2%	5%

Fonte: Companhia e Bradesco BBI

Algo Mais?

Nível de estoques foi de R\$ 2,1 bilhões (aumento de 15% no trimestre) ou 2.393 unidades. O estoque de acabados permaneceu em 71 unidades, representando 2% do VGV.

Os distratos totalizaram R\$ 37 milhões (recoo de 21% em base anual e avanço trimestral de 16%), totalizando R\$ 150 milhões em 2023 (queda em base anual de 6%).

No 4T23, a Mitre entregou três projetos, enquanto a companhia deve entregar mais seis no 1T24. A companhia espera R\$ 378 milhões em geração de caixa no 1S24.

Bruno Mendonça 

Wellington Lourenço 

ÁGORA tem direito exclusivo de distribuição dos relatórios do Bradesco BBI para pessoas físicas.



Região Metropolitana (RJ e SP)
4004 8282

Demais Regiões do Brasil
0800 724 8282

Demais Regiões do Brasil
0800 724 8282

ECONOMIA

Dalton Gardimam

Economista – Chefe

Maria Clara W. F. Negrão Economista

RESEARCH ÁGORA

José Francisco Cataldo Ferreira

CNPI – Superintendente de Research

ANÁLISE FUNDAMENTALISTA

Ricardo Faria França

CNPI - Analista de Investimentos

Flávia Andrade Meireles

CNPI - Analista de Investimentos

Wellington Antonio Lourenço

CNPI - Analista de Investimentos

Renato Cesar Chanes

CNPI - Analista de Investimentos

José Ricardo Rosalen

CNPI-P - Analista de Investimentos

Larissa Fidelis Monte

Analista Assistente de Investimentos

ANÁLISE GRÁFICA

Ernani Teixeira R. Júnior

CNPI-T - Analista Gráfico

Henrique Procopio Colla

CNPI-P - Analista Gráfico

DIRETOR GERAL

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

DIRETOR

Ricardo Barbieri de Andrade

/ Seus investimentos merecem um time Classe Ágora \



agorainvestimentos.com.br

Disclaimer

Este relatório foi preparado pela equipe de análise de investimentos da Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Ágora), sociedade sob controle indireto do Banco Bradesco S.A. O presente relatório se destina ao uso exclusivo do destinatário, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa sem a expressa autorização da Ágora.

A distribuição desse relatório é realizada somente com o objetivo de fornecer informações e não representa uma oferta ou recomendação de qualquer valor mobiliário. As informações contidas neste relatório são consideradas confiáveis na data de sua publicação, entretanto, não representam por parte da Ágora garantia de exatidão dos dados factuais utilizados. As opiniões, estimativas, projeções e premissas relevantes contidas neste relatório são baseadas no julgamento dos analistas de investimento envolvidos na sua elaboração e são limitadas às companhias e aos ativos objetos de sua análise nos termos da Resolução CVM nº 20, e estão, portanto, sujeitas a modificações sem aviso prévio.

A Ágora esclarece que reproduziu no presente relatório análises realizadas pela Bradesco Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, sendo ambas sociedades integrantes do grupo econômico do Banco Bradesco S.A. Os analistas de investimentos declaram que pactuam com as opiniões expressadas nas referidas análises ora reproduzidas.

Declarações dos analistas de investimento envolvidos na elaboração deste relatório nos termos do art. 21 da Resolução CVM nº 20:

Os analistas de investimento declaram que as opiniões contidas neste relatório refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais sobre o comportamento dos valores mobiliários objeto desse relatório, e que foram elaboradas de forma totalmente independente e autônoma, inclusive em relação à Ágora e demais empresas do grupo Bradesco.

A remuneração dos analistas de investimento está, direta ou indiretamente, influenciada pelo resultado proveniente dos negócios e operações financeiras realizadas pela Ágora.

Consulte os riscos da operação e compatibilidade com o seu perfil antes de investir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

"Declarações nos termos do Art. 22 da Resolução Nº 20, referentes às empresas cobertas pelos analistas de investimento da Ágora e Bradesco Corretora:

O Bradesco BBI tem participação societária e interesses econômicos relevantes na empresa Cosan Dez Participações S.A., uma empresa gerenciada pela Cosan S.A. O Banco Bradesco S.A, detentor do Bradesco BBI e da Bradesco Corretora, tem participação acionária indireta em Livetech da Bahia (WDC), Log Commercial Properties, Semantix Tecnologia em Sistema da Informação, Vitru e Zamp S.A.

Ágora, Bradesco Corretora, Bradesco BBI e demais empresas do grupo Bradesco têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto de análise.

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI participou como coordenador nas ofertas públicas de distribuição de títulos e valores mobiliários das companhias e/ou prestou serviços de outra natureza para as seguintes empresas: Ambipar Participações e Empreendimentos S.A., Assaí Atacadista S.A., BRF S.A., B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão, C&A Modas, Cogna Educacao S.A., Companhia Paranesa de Energia - Copel, Construtora Tenda S.A., Diagnóstico da América S.A., Direcional S.A, Eletrobras S.A., Energisa S.A., Hapvida Participacoes e Investimentos S/A, Hypera S.A., Localiza Rent A Car S.A., MRV S.A., Movida Participações S.A, Movida S.A., Empreendimentos Pague Menos S.A, Oceanpact S.A., Positivo Tecnologia S.A., Rede D'or São Luiz, Sanepar S.A, Telefônica Brasil S.A., Unidas S.A, Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A, Via S.A. e Viveo S.A.

Nos últimos 12 meses, a Ágora e/ou a Bradesco Corretora participaram, como instituições intermediárias, das ofertas públicas de títulos e valores mobiliários das companhias: Ambipar Participações e Empreendimentos S.A., Assaí Atacadista S.A., BRF S.A., B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão, C&A Modas, Cogna Educacao S.A., Companhia Siderurgica Nacional (CSN), Companhia Paranesa de Energia - Copel, Construtora Tenda S.A., Diagnóstico da América S.A., Direcional S.A, Eletrobras S.A., Energisa S.A., Fundo de Investimento Imobiliario Tellus Rio Bravo Logística - FII, Hapvida Participacoes e Investimentos S/A, Hypera S.A., Localiza Rent A Car S.A., MRV S.A., Movida Participações S.A, Movida S.A., Empreendimentos Pague Menos S.A, Oceanpact S.A., Positivo Tecnologia S.A., Rede D'or São Luiz, Sanepar S.A, Telefônica Brasil S.A., Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A. - TAESA, Unidas S.A, Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A, Via S.A. e Viveo S.A.

A Bradesco Corretora recebe remuneração por serviços prestados como formador de mercado de ações da AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A., Enjoei S.A. e Fomento Economico Mexicano FEMSA (FMXB34)."