

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA



MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65

NIRE: 35220205751

Alameda Santos, nº 700, 5º andar

Cerqueira César – CEP 01418-100

45.454.545 Ações Ordinárias

Valor total da Oferta: R\$763.636.356,00

Código ISIN das Ações: "BRMTREACNOR6"

Código de negociação das Ações na B3: "MTRE"



No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,30 e R\$19,30 ("Faixa Indicativa"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

A MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), e o acionista vendedor identificado na seção "Informações sobre a Oferta – Identificação do Acionista Vendedor, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos" na página 39 deste Prospecto, ("Acionista Vendedor"), em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), e em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual, os "Coordenadores da Oferta", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia e titularidade do Acionista Vendedor ("Ações" e "Oferta").

A Oferta base consistirá na distribuição pública primária de 45.454.545 novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia ("Oferta Primária Base" e "Ações da Oferta Primária Base"), a ser realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente vigente ("Código ANBIMA"), e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar segmento especial de negociação de valores mobiliários no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Novo Mercado") e convidadas a participar da Oferta para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais ("Instituições Consorciadas") e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta").

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Itaú BBA USA Securities, Inc., pelo BTG Pactual US Capital LLC e pelo Bradesco Securities, Inc., (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional"), em conformidade com o Placement Facilitation Agreement, a ser celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Agentes de Colocação Internacional ("Contrato de Colocação Internacional") (i) nos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (qualified institutional buyers), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela U.S. Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos ("SEC"), em operações isentas de registro, previstas no U.S. Securities Act de 1933, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou constituídos de acordo com as leis deste país (non-U.S. persons), nos termos do Regulamento S, no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros") e, em ambos os casos, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Anúncio de Início"), a quantidade de Ações da Oferta Primária Base poderá, a ser celebrado entre a Companhia e do Acionista Vendedor, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações da Oferta Primária Base, ou seja, em até 4.220.275 novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia ("Oferta Primária Adicional") e até 4.870.634 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas ("Oferta Secundária Adicional"), e quando em conjunto com a Oferta Primária Adicional, "Ações Adicionais", na proporção indicada neste Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) conforme indica a seção "Quantidade, montante e recursos líquidos" na página 43 deste Prospecto Preliminar, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Primária Base, sendo que, caso a Oferta Primária Base venha a ser acrescida das Ações Adicionais, serão inicialmente colocadas as Ações da Oferta Secundária Adicional e posteriormente, se for o caso, as Ações da Oferta Primária Adicional.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações da Oferta Primária Base poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15%, ou seja, em até 3.409.090 novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia ("Oferta Primária Suplementar") e, quando em conjunto com a Oferta Primária Base e a Oferta Primária Adicional, "Oferta Primária") e até 3.409.090 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas na proporção indicada neste Prospecto Preliminar, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Primária Base ("Oferta Secundária Suplementar") e, quando em conjunto com a Oferta Primária Suplementar, "Ações Suplementares"; ainda, Oferta Secundária Suplementar, quando em conjunto com a Oferta Secundária Adicional, "Oferta Secundária", conforme opção a ser outorgada pelo Acionista Vendedor e pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação (conforme definido neste Prospecto), opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400, conforme indica a seção "Quantidade, montante e recursos líquidos" na página 43 deste Prospecto Preliminar ("Opção de Ações Suplementares").

Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) serão normalmente, considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Interior à Faixa Indicativa, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding") e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de Bookbuilding ("Preço por Ação").

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável na medida em que tal Procedimento de Bookbuilding reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

	Preço (R\$) ⁽¹⁾	Comissões (R\$) ⁽²⁾⁽³⁾	Recursos Líquidos (R\$) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
Preço por Ação	16,80	0,71	16,09
Oferta Primária Base ⁽⁴⁾	763.636.356,00	32.454.545,14	731.181.810,86
Total da Oferta	763.636.356,00	32.454.545,14	731.181.810,86

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80, que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

(3) Sem dedução das despesas, tributos e outras retenções da Oferta.

(4) Para informações sobre as remunerações recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta - Custos de Distribuição", na página 44 deste Prospecto.

(5) Para informações sobre a quantidade de Ações a serem alienadas pelo Acionista Vendedor na Oferta, bem como o montante a ser recebido, veja a seção "Informações Sobre a Oferta - Quantidade de Ações Ofertadas, Montante e Recursos Líquidos", página 43 deste Prospecto.

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 28 de novembro de 2019, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 3530054714-4 e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal O Dia oportunamente.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de Bookbuilding e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal O Dia na data de disponibilização do Anúncio de Início.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor para a participação na Oferta Secundária e a fixação do Preço por Ação.

Exceto pelo registro na CVM, a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos e em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 21 de janeiro de 2020, para subscrição/aquisição de Ações, as quais somente serão confirmadas pelo adquirente após o início do período de distribuição.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS."

A Oferta está sujeita a prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 6 de dezembro de 2019.

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de aquisição das Ações. Ao decidir adquirir e liquidar as Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES", A PARTIR DAS PÁGINAS 20 e 76, RESPECTIVAMENTE, DESTES PROSPECTO E TAMBÉM A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NA PÁGINA 409, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



Coordenadores da Oferta



Coordenador Líder



Agente Estabilizador



A data deste Prospecto Preliminar é 29 de janeiro de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA	5
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	6
SUMÁRIO DA COMPANHIA	8
IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E DOS AUDITORES INDEPENDENTES	23
SUMÁRIO DA OFERTA	25
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	38
Principais acionistas, Administradores e Acionista Vendedor	38
Identificação do Acionista Vendedor, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos	39
Eventual Alteração do Controle após a realização da Oferta	39
Características Gerais da Oferta	40
Descrição da Oferta	40
Aprovações societárias	41
Composição do capital social	41
Preço por Ação	42
Quantidade, montante e recursos líquidos	43
Custos de Distribuição	44
Instituições Participantes da Oferta	45
Público Alvo	45
Cronograma Estimado da Oferta	46
Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional	53
Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta	54
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação	55
Violações das Normas de Conduta	57
Direitos, vantagens e restrições das Ações	57
Negociação das Ações na B3	58
Acordos de restrição à venda de Ações (Instrumentos de <i>Lock-up</i>)	59
Instituição financeira responsável pela escrituração das Ações	59
Inadequação da Oferta	60
Condições a que a Oferta esteja submetida	60
Informações adicionais	60
Instituições Consorciadas	61
Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta	61
Instituições Consorciadas	62
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	64
Coordenador Líder	64
BTG Pactual	65
Bradesco BBI	67
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA	68
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA	68
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder	68
Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual	69
Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI	72
RELACIONAMENTO ENTRE O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA	74
Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder	74
Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o BTG Pactual	74

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Bradesco BBI	75
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES.....	76
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	83
CAPITALIZAÇÃO	86
DILUIÇÃO	87
ANEXOS	91
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA.....	95
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2019, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA.....	119
MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA	163
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400. 169	169
DECLARAÇÃO DO ACIONISTA VENDEDOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	173
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	177
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS – ITR DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019.....	183
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 E 2016	255
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480	381

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, “Companhia”, “Mitre” ou “nós” se referem, a menos que o contexto determine de forma diversa, a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., suas subsidiárias e filiais na data deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, conforme aplicável.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção “Sumário da Oferta” na página 25 deste Prospecto.

Acionista Vendedor	Jorge Mitre.
Administração	Conselho de Administração e Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto.
Administradores	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto.
Agente Estabilizador ou BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Assembleia geral de acionistas da Companhia.
Auditores Independentes	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
Câmara de Arbitragem do Mercado	A câmara de arbitragem prevista no Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela B3, destinada a atuar na composição de conflitos que possam surgir nos segmentos especiais de listagem da B3.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
CPF/ME	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Companhia ou Mitre	Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.
Conselho de Administração	O conselho de administração da Companhia.

Conselho Fiscal	O conselho fiscal da Companhia, que até a data deste Prospecto não havia sido instalado.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Diretoria Estatutária	A diretoria estatutária da Companhia.
DOESP	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
Dólar, dólar, dólares ou US\$	Moeda oficial dos Estados Unidos.
EBITDA	O EBITDA (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>) ou LAJIDA (“Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações”) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM 527, que consiste no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (<i>International Financial Reporting Standards – “IFRS”</i>), emitidas pelo <i>International Accounting Standard Board</i> (“IASB”), e não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser consideradas como base para a distribuição de dividendos, como substituto para o lucro (prejuízo) líquido do exercício/período ou como indicador de desempenho operacional, nem como indicador de liquidez da Companhia. Para mais informações sobre medições não contábeis, veja o item 3.2 do Formulário de Referência anexo a este Prospecto, a partir da página 393.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	O estatuto social da Companhia.
Formulário de Referência	Formulário de referência da Companhia, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, conforme alterada, e anexo a este Prospecto.
Governo Federal	Governo Federal do Brasil.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> (Normas Internacionais de Relatório Financeiro). Conjunto de normas internacionais de contabilidade, emitidas e revisadas pelo IASB – <i>International Accounting Standards Board</i> (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade).
Instituição Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 527	Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada.
Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 567	Instrução CVM nº 567, de 17 de Setembro de 2015.
IPO	Oferta pública inicial de distribuição de ações.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.
Jorge Mitre	Brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 5.304.256, inscrito no CPF/ME sob o nº 636.068.368-72, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-100.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Mercado de Capitais	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem de valores mobiliários da B3, destinado à negociação de valores mobiliários emitidos por empresas que se comprometem voluntariamente com a adoção de práticas de governança corporativa e a divulgação pública de informações adicionais em relação ao que é exigido na legislação, previstas no Regulamento do Novo Mercado.
Ofício-Circular CVM/SRE	Ofício-Circular nº 02/2019/CVM/SRE, divulgado em 27 de fevereiro de 2019.

PIB	Produto Interno Bruto.
Prospectos	O Prospecto Definitivo e este Prospecto Preliminar, considerados em conjunto.
Real, real, reais ou R\$	Moeda oficial corrente no Brasil.
Regra 144A	Regra 144A editada ao amparo do <i>Securities Act</i> .
Regulamento de Arbitragem	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e constante dos termos de anuência dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado, que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no segmento Novo Mercado da B3.
Regulamento S	<i>Regulation S</i> do <i>Securities Act</i> de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> , a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
<i>Securities Act</i>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.882.930/0007-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35220205751.
Registro na CVM	Em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria “A” perante a CVM, cujo requerimento foi apresentado à CVM em 06 de dezembro de 2019.
Sede	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-100.
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-100. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Rodrigo Cagali. O telefone da Diretoria de Relações com Investidores da Companhia é +55 (11) 4810-0524 / 4810-0525 e o seu endereço eletrônico é ri@mitrerealty.com.br .
Instituição Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Auditores Independentes	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As Ações serão listadas no Novo Mercado sob o código “MTRE”, a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início.
Jornais nos Quais Divulga Informações	As informações referentes à Companhia são divulgadas no DOESP e no jornal O Dia.
Formulário de Referência	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência.
Website	https://ri.mitrerealty.com.br - As informações constantes do <i>website</i> da Companhia não são parte integrante deste Prospecto e não estão a ele incorporadas por referência.
Informações Adicionais	Informações adicionais sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas no Formulário de Referência anexo a este Prospecto e junto à Companhia, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à B3 nos endereços e páginas da rede mundial de computadores indicados na seção “Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais” na página 60 deste Prospecto.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro, principalmente nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, nas páginas 20 e 76, respectivamente, deste Prospecto e nas seções “4. Fatores de Risco”, “7. Atividades do Emissor” e “10. Comentários dos Diretores” do Formulário de Referência a partir das páginas 409, 465 e 520, respectivamente, deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais da Companhia sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou que tenham o potencial de afetar os negócios da Companhia, o seu setor de atuação, sua participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, o resultado de suas operações, margens e/ou fluxo de caixa. As estimativas e perspectivas sobre o futuro estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações disponíveis atualmente. Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos neste Prospecto, tais como previstos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro, podem impactar adversamente os resultados da Companhia e/ou podem fazer com que as estimativas e perspectivas não se concretizem. Dentre os diversos fatores que podem influenciar as estimativas e declarações futuras da Companhia, podem ser citados, como exemplo, os seguintes:

- conjuntura socioeconômica, política e de negócios do Brasil, incluindo, exemplificativamente, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- inflação e desvalorização do Real, bem como flutuações das taxas de juros;
- modificações em leis e regulamentos, incluindo os que envolvem questões fiscais e trabalhistas;
- capacidade da Companhia de implementar suas estratégias de crescimento, incluindo a abertura e desenvolvimento das atuais e futuras lojas;
- capacidade da Companhia de se financiar adequadamente;
- capacidade da Companhia de atender seus clientes de forma satisfatória;
- competição do setor;
- mudanças nas preferências dos consumidores e demandas pelos produtos que vendemos;
- dificuldades na manutenção e melhoria de nossas marcas e reclamações desfavoráveis de clientes, ou publicidade negativa, que afetem nossas marcas;
- aumento do custo da estrutura da Companhia, em especial de custos trabalhistas; e
- outros fatores de risco discutidos nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” deste Prospecto, nas páginas 20 e 76, respectivamente, deste Prospecto, bem como na seção “4. Fatores de Risco” e “5. Gerenciamento de riscos e controles internos” do Formulário de Referência da Companhia, a partir das páginas 409 e 445, respectivamente, deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “deverá”, “visa”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e outras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. As considerações sobre estimativas e perspectivas para o futuro incluem informações pertinentes a resultados, estratégias, planos de financiamentos, posição concorrencial, dinâmica setorial, oportunidades de crescimento potenciais, os efeitos de regulamentação futura e os efeitos da concorrência. Em vista dos riscos e incertezas aqui descritos, as estimativas e perspectivas para o futuro constantes neste Prospecto podem vir a não se concretizar.

Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não representam qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência da Companhia podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 381, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMEM A O RESPONSABILIDADE E A BRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.

Somos a incorporadora e construtora com o maior ROAE¹ do setor, considerando a forma calculada pela Companhia, bem como uma velocidade de vendas significativamente acima do mercado da cidade de São Paulo² e o mais alto giro de ativo³ dentre as companhias brasileiras listadas em bolsa do setor imobiliário. Como exemplo, no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2019, apresentamos velocidade de vendas de 84%, ROAE de 53% e giro do ativo de 60% em comparação à média de mercado de 18,6%.

A família Mitre, controladora da Companhia, possui mais de 58 anos de atuação de sucesso no setor imobiliário. Nossos projetos são destinados ao público de média e média alta renda em todas as regiões da cidade de São Paulo, com foco naquelas com maior potencial de crescimento, alta demanda e menor competição. Crescemos ao longo dos anos de forma sustentável e rentável, mesmo em tempos de crise, em função da nossa gestão objetiva e disciplinada, focada em resultados, com foco na qualidade dos nossos produtos e satisfação dos nossos clientes, o que, aliadas à gestão e desenvolvimento de pessoas, acreditamos serem os principais fatores de sucesso da nossa atuação.

Desde janeiro de 2008, com a vinda do nosso acionista controlador, Fabricio Mitre, como CEO, nossa gestão foi completamente profissionalizada. Houve bastante foco no desenvolvimento de produtos, a introdução de metas em todas as áreas da Companhia, aliada a um agressivo programa de desenvolvimento de pessoas, meritocracia, e remuneração variável atrelada a resultados para todos os níveis da Companhia. Quando comparada às demais Companhias listadas do setor de incorporação imobiliária, nós acreditamos ser a única que tem um programa de *Partnership*, em que os principais executivos e talentos da empresa eram convidados a serem sócios do negócio, através da “Mitre Partners”, conforme explicado no item 14.3 (c) do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 674. Esse programa foi reformulado para a nova realidade da Companhia e está descrito no item 13.4 do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 649.

Dentre outras diversas políticas e práticas que foram adotadas neste período, destacam-se: **(i)** a implantação do que entendemos ser um dos melhores ERPs do mercado (Mega), que interliga todas as áreas da empresa, desde Clientes, Obras, *Backoffice* e *Business Intelligence*; **(ii)** a criação da Mitre Vendas, que é uma plataforma própria de vendas iniciada em 2014 e que hoje conta com mais de 1.670 corretores cadastrados e já responde por 73% de nossas vendas; **(iii)** a criação da área de *Compliance* e Controles; **(iv)** fortalecimento das políticas de atendimento e suporte ao cliente, com a criação de soluções tecnológicas, dentre as quais destacam-se o “Meu Mitre”, voltado à gestão completa das necessidades dos clientes durante toda a fase de obras, o “Life Mitre”, voltado à gestão do relacionamento com clientes após a entrega das obras, com o intuito de oferecer um pacote de *lifestyle* aos nossos clientes e nos diferenciar ainda mais em relação à concorrência e a “Ju Mitre”, chatbot voltado ao atendimento de clientes com direcionamento para os corretores. Além disso, desenvolvemos a “Mitre Experience”, revista que traz temas como cultura, lazer, saúde e decoração para seus clientes.

¹ Conforme dados divulgados pelas companhias abertas listadas na B3 do setor de construção civil residencial, conforme dados acessados em 18 de dezembro de 2019, considerando a data-base de 30 de setembro de 2019. O ROAE (*Return on Average Equity*) é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido médio da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.

² Conforme dados do mercado da cidade de São Paulo divulgados pelo SECOVI – SP, referentes ao período de 1 de janeiro de 2016 a 30 de setembro de 2019. A velocidade de vendas é calculada através da divisão das unidades vendidas no ano pela oferta total de unidades. A oferta total de unidades compreende a soma entre estoque inicial de unidades no ano e o número de unidades lançadas no exercício.

³ Conforme dados divulgados pelas companhias abertas listadas na B3 do setor de construção civil residencial, conforme dados acessados em 18 de dezembro de 2019, considerando a data-base de 30 de setembro de 2019. O giro do ativo é a receita operacional líquida do exercício dividida pelo ativo total médio da Companhia referente ao mesmo exercício.

Neste período, em virtude das medidas de controle e gestão implementadas, além de mantermos parcerias com os principais bancos do país, como Itaú, Bradesco, Santander e Safra, para financiamento à produção, além de financiamento com o Banco BTG Pactual para construção, também nos destacamos por estabelecer parcerias estratégicas e duradouras com importantes investidores institucionais como XP Investimentos, RB Capital, Nova Milano e Aguassanta, através de sociedade em *equity* via permuta financeira em projetos selecionados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Possuímos uma forte cultura organizacional voltada a resultados e temos como valores: Meritocracia, Ética, Sentimento de Dono, Foco no Resultado, Colaboração e Encantamento. Nossa atuação é pautada por 5 (cinco) pilares que permeiam todos os departamentos da Companhia, quais sejam:

- 1) **Satisfação dos nossos clientes:** Entendemos que nossa atuação não se resume a vender apartamentos, mas em oferecer um novo estilo de vida a nossos clientes por meio de produtos diferenciados e únicos, que sejam as primeiras escolhas de cada região em que atuamos e, portanto, que tenham menor oscilação em relação à demanda agregada do setor. Para isso, desenvolvemos empreendimentos de excelência, localizados próximos aos eixos de transporte (estações de metrô e ônibus), pensados minuciosamente para maximizar o bem-estar e a qualidade de vida dos nossos clientes, bem como melhorar a sua experiência em todas as etapas da relação do cliente conosco e com nossos produtos, desde a compra do imóvel até o período de pós entrega. Além disso possuímos os aplicativos “Meu Mitre” e “Life Mitre” para atender de forma mais eficiente os nossos clientes. Acreditamos que tais práticas tenham nos garantido um importante nível de satisfação de nossos clientes, com índice de satisfação de clientes de 93% e NPS (*net promoter score*) de 78, conforme pesquisa realizada com os clientes no momento da entrega dos empreendimentos.
- 2) **Pessoas:** Buscamos valorizar ao máximo os nossos profissionais, inclusive por meio de programas de Stock Option Plan (SOP) e Plano de Entrega de Ações, onde convidamos os principais executivos e talentos da Companhia com maior destaque para serem sócios do negócio, conforme explicado no item 13.4 do Formulário de Referência, a partir da página 649 deste Prospecto, e do programa Talent, em que os principais talentos da Companhia são desafiados a apresentarem soluções para os desafios do dia a dia da Companhia. Esses e outros programas, aliados às boas práticas de governança e de remuneração que adotamos, acreditamos serem essenciais para o desenvolvimento, retenção, satisfação e motivação da nossa equipe. Acreditamos que nossas práticas e o bom ambiente de trabalho que buscamos construir têm sido critério decisivo de atração e desenvolvimento de profissionais de qualidade. Como exemplo, o nosso programa de estágio e *trainee* de 2019 contou com quase 7 mil inscritos.
- 3) **Rentabilidade:** Por meio de rígida disciplina na alocação de capital, controles e mapeamento de KPIs em todas as etapas da nossa operação com o intuito de maximizar nossa rentabilidade, bem como a eficiência na execução de nossas obras e alta velocidade de vendas, conseguimos atingir um ROAE (retorno sobre o patrimônio líquido) de 53% no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2019 e 46% exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, o que acreditamos ser o maior dentre as companhias listadas do setor. Apesar de as parcerias institucionais contribuírem a elevar o ROAE da Companhia, caso tivéssemos realizado os empreendimentos sem tais parcerias, obteríamos um ROAE de 33% em dezembro de 2018 e de 28% no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2019.
- 4) **Produtos:** Focamos em desenvolver projetos únicos em regiões de referência, com alto potencial de demanda e baixa concorrência. Um dos nossos principais diferenciais é a concepção de projetos, cujo desenvolvimento é capitaneado pelo nosso comitê de produtos, com a contribuição de diversos departamentos e participação direta e constante do nosso CEO. Para desenvolver nossos produtos, pesquisamos intensamente o uso de cada ambiente dos apartamentos e áreas comuns dos empreendimentos, além de acompanhar as tendências mundiais de moradia e monitorar frequentemente a concorrência, o que nos permite melhorar continuamente nossos produtos e oferecer as melhores soluções possíveis para nossos clientes. Temos buscado inovar em nossos projetos, como por exemplo, com entrega de tomadas para carros elétricos, fechaduras eletrônicas, opções de plantas e acabamentos personalizados, *coworking*, *bike parking*, entre outros. Todas as nossas plantas são minuciosamente elaboradas a fim de proporcionar aos nossos clientes o máximo de conforto e bem-estar, otimizando o uso dos espaços promovendo a integração entre os ambientes sociais dos apartamentos, oferecendo flexibilidade de usos e *layouts*. O foco obstinado pela concepção de produtos resulta em uma elevada absorção de nossos produtos, que, em 30 de setembro de 2019 apresentou vendas médias de 94% dos produtos então em desenvolvimento.

- 5) **Execução:** A qualidade da execução das nossas atividades é propiciada por meio de uma estrutura organizacional integrada e verticalizada, por meio da qual controlamos todas as principais etapas dos nossos projetos (desde a originação, concepção, desenvolvimento, incorporação, construção e vendas, conforme descritas no item 7.3 do Formulário de Referência, a partir da página 481 deste Prospecto). Dessa forma entendemos que os principais riscos do nosso negócio são mitigados. Acreditamos que nossa qualidade de execução é superior ao de nossos concorrentes, o que é comprovado pelo nosso histórico, com todas as obras entregues antes do prazo, 93% de satisfação de nossos clientes, nível médio de estoque⁴ de 8,4% entre 1 janeiro de 2018 e 30 de setembro de 2019 e de nível atual 6% em 30 de setembro de 2019.

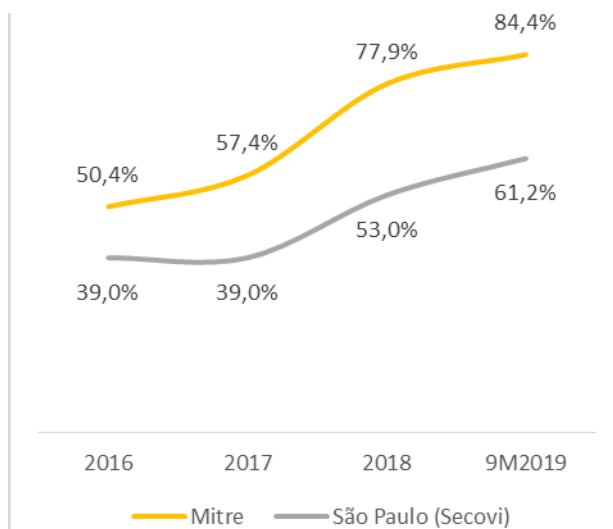
Nossa área de Engenharia conta com uma equipe altamente capacitada e experiente, que usa avançadas técnicas de gestão e controle de obras, com foco em custos, cronograma e qualidade, que é responsável pela entrega antecipada de 100% (cem por cento) das nossas obras nos últimos anos (média de 91 dias) e índice de aceite na primeira vistoria de 92% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019. No nosso departamento comercial, temos uma equipe robusta e experiente que monitora constantemente o mercado e participa ativamente da seleção de terrenos, bem como da concepção de nossos produtos, além de coordenar as atividades de venda de nossos empreendimentos, o que contribui decisivamente para a alta absorção de nossos produtos e índice de Venda sobre Oferta (VSO) de 84% no acumulado dos primeiros nove meses de 2019. A Mitre Vendas, que é responsável por 73% das vendas que realizamos, é outro importante diferencial competitivo, que reduz significativamente o risco de comercialização dos nossos produtos.

Mercado de Atuação

Linhas de Produto

Temos como foco desenvolver produtos destinados ao público de média e média-alta renda na cidade de São Paulo. Focamos, prioritariamente, em desenvolver empreendimentos únicos, que sejam a primeira escolha dos clientes de cada região, sempre próximos aos eixos de transporte, sobretudo estações de metrô, com infraestrutura já estabelecida e alta demanda potencial por produtos modernos, inovadores e de alta qualidade. Esta estratégia mostrou-se eficaz ao longo dos anos e nos possibilitou a manutenção de altos níveis de venda, significativamente superiores aos da média do mercado onde atuamos nos últimos 3 exercícios sociais e no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, inclusive durante as piores crises de mercado que vivemos.

Vendas sobre Oferta (VSO)



Fonte: Dados internos da Companhia e SECOVI - SP

⁴ O nível médio de estoque é a média ponderada de unidades em estoque dos empreendimentos em desenvolvimento pelo total de unidades em desenvolvimento.

Adicionalmente aos níveis de velocidade de vendas que apresentamos, a aceitação dos nossos produtos pelos clientes também é comprovada pelo baixo nível de distrato médio de 9% entre 1 de janeiro de 2016 e 30 de setembro de 2019 *vis-a-vis* nosso baixo nível de estoque de 6% (3% de estoque pronto) em 30 de setembro de 2019.

Com o objetivo de explorar nossas atividades de maneira mais eficiente, atualmente dividimos nossa atuação em duas linhas de produtos: **(i)** focada no público de média renda representada pela linha Raízes; e **(ii)** focada no público de média alta renda, representada pela linha Haus Mitre.

Raízes: linha de produtos focada em bairros de classe média, com menor concorrência, e diferenciais de produtos para os clientes de tais regiões devido à concepção de plantas, *mix* de unidades, ao padrão dos apartamentos e áreas comuns diferenciadas, com ampla oferta de *amenities* como *co-working*, academia e pilates 24 horas, *car wash*, bicicletário, dentre outros. Nessa linha, encontramos um público de média renda em bairros secundários, com ampla oferta de terrenos e pouca competição, como, por exemplo, a Zona Leste, mas bastante populosos e com infraestrutura de transporte e serviços já estabelecida. Este público demanda produtos melhores do que os de padrão econômico atualmente oferecidos pela concorrência a custos que acreditamos ser compatíveis com seus níveis de renda. Desse modo, acreditamos que a aceitação do produto tem sido excelente com 86% das unidades vendidas desde a introdução desta linha de produto em 2016. Os produtos da linha Raízes, em geral, têm preços que variam entre R\$6.500/m² (grande maioria) e 9.000/m² e, como contam com unidades de 1, 2 e 3 dormitórios compactas, os preços finais médios variam de R\$150 mil a R\$600 mil por unidade. Acreditamos que este mercado crescerá fortemente nos próximos anos em razão do fenômeno de *affordability* proporcionado pelos novos patamares de taxa de juros e oferta de crédito imobiliário para este segmento da população. Tudo isso aliado à melhora do ambiente macroeconômico do país, nos faz acreditar que a oportunidade neste segmento de mercado é enorme: como exemplo, uma família potencial consumidora do produto Raízes necessita hoje de renda cerca de R\$2.500 por mês inferior ao que necessitava apresentar antes das recentes quedas de juros de 180bps que ocorreram no mercado de crédito imobiliário no país. Com isso, o mercado potencial da linha Raízes cresceu e é atualmente 2.5 X maior que o anterior, antes da queda da taxa SELIC a partir de dezembro de 2016. Sob a linha Raízes já foram lançadas 871 unidades e destas 750 já foram vendidas, desde o lançamento do produto.



Figura 1: Fachada – Raízes Vila Matilde



Figura 2: Voo de pássaro - Raízes Vila Prudente

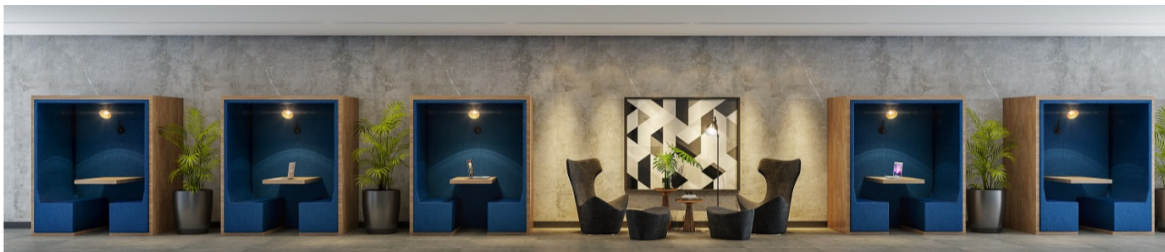


Figura 3: Coworking - Raízes Vila Prudente

Haus Mitre: linha de produtos diferenciada, com forte apelo de design e sofisticação, com foco no público de média alta renda, com preço atualmente entre R\$10 mil/m² e R\$15 mil/m² de área privativa. Os empreendimentos Haus Mitre têm arquitetura e concepção diferenciada, em linha com as mais modernas tendências mundiais de se viver e, em geral, oferecem opções de unidades de 1, 2 e 3 dormitórios, com metragens mais compactas do que as da concorrência neste segmento de mercado (variando entre 24 m² e 100 m² de área privativa atualmente) e, conseqüentemente, mais acessíveis e com maior liquidez, com preços atualmente a partir de R\$199 mil para as unidades menores, de aproximadamente 24 m² de área privativa, a cerca de R\$1,5 milhão por unidade de 3 dormitórios de aproximadamente 100 m² de área privativa. Dessa forma, a linha Haus Mitre oferece empreendimentos de qualidade, em bairros desejados da cidade como Pinheiros, Vila Mariana, Perdizes e aliado com a oferta de áreas comuns como *co-working*, salas de reunião, adega, pilates, academia, dentre outros, torna-se uma excelente escolha. Sob a linha Haus Mitre já foram lançadas 1.039 unidades e destas 895 já foram vendidas, desde o lançamento do produto.

Ambas as linhas de produto são cuidadosamente customizadas para cada região, oferecendo opções de tamanhos variados, predominantemente, apartamentos de 2 e 3 dormitórios para usuários finais, além de, minoritariamente, unidades de 1 dormitório e *studios* com serviços e acessos e áreas comuns exclusivas, que representam no máximo 20% do VGV⁵ de cada empreendimento. Dessa forma, conseguimos diversificar o risco de cada empreendimento e ter maior conversão de vendas.



Figura 4: Fachada – Haus Brooklin



Figura 5: Fachada - Haus Pinheiros



Figura 6: Perspectiva - Haus Perdizes



Figura 7: Coworking - Haus Brooklin



Figura 8: Rooftop - Haus Brooklin

⁵ O Valor Geral de Vendas (VGV) compreende a soma do valor, tanto de venda, quando a unidade está vendida, quanto do valor de tabela das unidades em estoque, de todas as unidades do empreendimento. Também pode ser calculado através da multiplicação da área total privativa pelo preço médio por m² do empreendimento.

Landbank

Para garantirmos nosso contínuo crescimento, construímos um robusto *landbank*, que acreditamos ser um dos maiores do setor na cidade de São Paulo dentre as companhias de capital aberto no Brasil, com VGV potencial estimado de R\$4,6 bilhões, 100% localizado na cidade de São Paulo, espalhados por diferentes regiões da cidade, estrategicamente localizados próximos a estações de metrô e ônibus, em regiões de média e média alta renda. Não temos nenhum projeto direcionado aos clientes do programa Minha Casa Minha Vida. Acreditamos que nosso *landbank* é um grande diferencial estratégico de alto valor que, a preços atuais, sem acrescentar eventual valorização dos preços de venda, que acreditamos que ocorrerá e que aumentaria fortemente nossas margens, já é suficiente para sustentar nossos lançamentos até meados de 2023, considerando nosso entendimento de que há um ponto ótimo de nossa Companhia da ordem de R\$1,5 bilhão ao ano de VGV, para continuar entregando os resultados planejados. Tal fato nos posiciona de maneira ímpar dado que nosso *landbank* já está com os preços travados para capturar valor no novo ciclo de crescimento esperado para o mercado imobiliário paulistano, o mais importante e dinâmico do país, o que poderá aumentar ainda mais as nossas margens.

A aquisição de tais áreas é majoritariamente vinculada a mitigadores regulatórios e ambientais e, do *landbank* atual, 87% dos casos possuem pagamentos vinculados à aprovação final do projeto na Prefeitura Municipal de São Paulo (“PMSP”). Dessa forma, mesmo operando nesta escala, conforme sempre foi nossa característica, mitigamos os riscos do nosso negócio e diminuímos nossa exposição de caixa, aumentando significativamente o giro dos nossos ativos, o que traduz no que acreditamos ser o maior ROAE da indústria.

Pontos Fortes e Vantagens Competitivas

Administração e corpo de colaboradores experientes, alinhados com a estratégia de longo prazo da Companhia e voltados para resultados

Temos como valor essencial a valorização das pessoas que compõem a Companhia, que consideramos fundamental para o sucesso do nosso negócio. Por isso, somos incansavelmente voltados à seleção, capacitação, empoderamento e retenção de pessoas. Buscamos profissionais extremamente comprometidos, éticos, com sentimento de dono e visão de longo prazo. Temos como uma das principais fontes de talentos o nosso Programa de *Trainees* e estágio, que no nosso último programa de 2019, contou com a inscrição de mais de 7.000 jovens, o que evidencia a grande aceitação e reputação deste nosso programa e nos possibilita manter um rigoroso critério de seleção para continuarmos a trazer jovens das melhores faculdades do Brasil para se desenvolverem internamente, adquirindo experiência e visão abrangente do nosso negócio, cuja carreira pode ser acelerada também pelo nosso Programa Talent, de desenvolvimento de lideranças. Em linha com a visão estratégica das pessoas no negócio, temos o programa “Mitre Partners” que é um Programa de *Partnership*, único no setor, em que convidamos os principais executivos e talentos da Companhia com maior destaque para serem sócios diretos da “Mitre Partners” e, portanto, indiretamente sócios da Companhia. Para mais informações sobre o Programa de *Partnership*, vide item 14.3 (c) do Formulário de Referência, a partir da página 674 deste Prospecto. Contamos hoje com 13 sócios, dos quais 3 são provenientes do nosso Programa de *Trainees*. Para atender a nova realidade da Companhia, foi estabelecido um novo programa de incentivo de longo prazo, através dos planos de Stock Option Plan e Plano de Entrega de Ações, conforme descrito no item 13.4 do Formulário de Referência, a partir da página 649 deste Prospecto.

Nossa equipe é formada por profissionais altamente dedicados, qualificados, experientes e motivados, com formação em instituições de excelência no Brasil e no exterior. Nossa equipe é extremamente dedicada e tem alinhamento de longo prazo com nossos objetivos, reforçado pelo nosso Programa de Stock Option Plan e Plano de Entrega de Ações que incentiva o alto desempenho dos profissionais e fidelização de longo prazo, com incentivos de 10 anos.

Excelência na execução dos projetos

Acreditamos que a atividade de incorporação imobiliária exige um acompanhamento próximo e participação efetiva dos nossos colaboradores, executivos e sócios no dia a dia dos negócios. Portanto, entendemos que há uma escala ótima de volume de projetos a fim de maximizar a rentabilidade e gerenciar os riscos da nossa atividade, qual seja R\$1,5 bilhão em termos de VGV. Adicionalmente, entendemos que o foco regionalizado e no segmento de média e média-alta renda, com duas linhas de produto com tipologias variadas e cujo mercado tem bastante escala e é menos dependente de crédito governamental subsidiado trazem eficiência, menor risco e maior qualidade de execução.

Estratégia de Aquisição

Através da nossa equipe própria de Inteligência de Mercado, monitoramos a oferta e demanda de produtos de todos os bairros da cidade de São Paulo, excluindo os bairros mais periféricos e de baixa renda, em que não atuamos. Da área resultante de tal processo, identificamos as oportunidades e definimos as zonas de interesse onde identificamos que há demanda por produtos de qualidade do padrão que desenvolvemos. A negociação dos terrenos pode ser originada tanto na prospecção ativa, quando a própria área de Novos Negócios da Companhia busca os terrenos, quanto através de corretores parceiros, que diuturnamente trazem oportunidades para serem avaliadas por nós. Como exemplo, nos foram oferecidos mais de 500 terrenos no período compreendido entre setembro e novembro de 2019. Isso nos permite ser bastante seletivos e eficientes na compra de nosso *landbank*, que é parte fundamental de nossa estratégia e uma vantagem competitiva em relação à concorrência, o que é evidenciado pelo alto VSO e baixo nível de estoque de unidades, hoje de apenas 3,1% do volume entregue nos últimos 5 anos. Como mitigador de risco, buscamos adquirir as áreas por meio de pagamentos vinculados a mitigadores regulatórios e ambientais e, majoritariamente, à aprovação do projeto na PMSP (87% dos compromissos atuais estão vinculados à mitigação máxima, ou seja, aprovação do projeto na PMSP). Dessa forma, mitigamos os riscos da nossa operação, diminuimos a exposição de caixa, aumentando significativamente o giro dos nossos ativos, o que resulta em uma significativa melhoria no ROAE, que tem sido evidenciada pelos expressivos resultados que sistematicamente obtivemos, mesmo em tempos de crise, incluindo a manutenção de altos níveis de liquidez e baixa alavancagem. Como estratégia, pretendemos manter tais políticas e, com a oferta primária de recursos que traremos para a Companhia, pretendemos aumentar a nossa parcela em nossos negócios e continuar focados no que sabemos fazer com excelência e na escala ótima que determinamos.

Custos reduzidos de construção

Desenvolvemos uma metodologia que nos permite padrões construtivos pré-determinados e que possam ser replicados em projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos e elétricos, com soluções inteligentes de projetos que melhoram e trazem maior liquidez aos nossos produtos com o mínimo de impacto possível nos custos e complexidade de execução, o que é cuidadosamente gerenciado por nossa equipe de Engenharia, assegurando assim a manutenção de nossas margens e rentabilidade.

Acreditamos que a arquitetura das edificações e decoração dos espaços têm o poder de impactar e transformar a experiência dos nossos clientes. Dessa forma, fazemos a utilização racional de recursos arquitetônicos e de engenharia a fim de proporcionar maior bem-estar e qualidade de vida aos nossos clientes. Dito isso, não fazemos empreendimentos com o objetivo de ganhar prêmios arquitetônicos e com complicada e custosa execução, mas buscamos escolhas inteligentes e sofisticadas para nos diferenciarmos da concorrência pelo design e qualidade.

Curto ciclo de desenvolvimento dos terrenos e construção dos empreendimentos

Graças à nossa equipe de inteligência de mercado e ao nosso departamento de Novos Negócios, que coloca em prática nossa estratégia de aquisição de terrenos em áreas estratégicas, com infraestrutura urbana bem desenvolvida e baixo risco regulatório, somos capazes de entregar um ciclo médio de desenvolvimento dos nossos empreendimentos que acreditamos ser significativamente inferiores aos de nossos concorrentes. Como exemplo, na média, lançamos o empreendimento em prazo médio de 2 meses a partir do momento do pagamento da aquisição do terreno, que quase sempre (87% do *landbank* atual) coincide com a aprovação do projeto pela PMSP. Nos últimos 3 anos, entregamos os empreendimentos com, em média, 3 meses de antecedência em relação à data prevista, o que, aliado ao fato de que temos em média 92% das unidades (período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019) aceitas na primeira vistoria, tem nos proporcionado melhor eficiência no controle de custos de obra, encurtamento do ciclo do nosso negócio, maior satisfação dos nossos clientes e baixos índices de distrato e estoque.

Estratégia de vendas

Nosso modelo de negócios não é apenas vender apartamentos, mas sim oferecer um novo estilo de vida aos nossos clientes. Dessa forma, acreditamos que nossas campanhas de venda sejam únicas, no sentido de buscar se conectar com o cliente, entendendo suas necessidades e oferecendo o produto adequado e alinhado às mais modernas tendências de moradia do Brasil e do exterior, o que monitoramos com afinco, a fim de sempre aprimorar nossos produtos e a gestão do nosso negócio. Monitoramos sistematicamente KPIs sobre eficácia das campanhas de vendas e ações de marketing, maximizando o retorno sobre o investimento e alocação das verbas.

Além disso, desde 2014, desenvolvemos a Mitre Vendas, nossa bem-sucedida plataforma própria de vendas. Contamos com mais de 1.670 corretores cadastrados em nossa plataforma e, com isso, acreditamos conseguir dar treinamento adequado e capacitar nosso corpo de vendas continuamente para atender bem nossos clientes e usar ferramentas de tecnologia da informação para aumentar a nossa conversão de vendas e eficiência na alocação de recursos. Isso aliado aos nossos *stands high-end* para apresentação dos lançamentos que, com frequência estão entre os mais movimentados da capital paulista e garantem nosso alto VSO, conforme demonstrado acima.



Figura 9: Stand de vendas – Raízes Vila Prudente



Figura 10: Stand de vendas – Haus Pinheiros



Figura 11: Decorado – Haus Brooklyn



Figura 12: Decorado – Raízes Vila Prudente

Elevado giro de ativos

Acreditamos que temos um dos maiores giros de ativos do mercado imobiliário de São Paulo. Tal resultado só é possível pela sinergia existente entre todos os departamentos da Companhia, tendo início na estratégia de aquisição de terrenos, com grande parte dos projetos e seus respectivos desembolsos vinculados à aprovação na PMSP. Com isso, conseguimos um baixo carregamento de ativos e “*Time to Market*” entre 2 a 6 meses a partir da aquisição total do terreno. Isso somado à excelência de nossa equipe de vendas e à qualidade dos produtos resultou em um nível de estoque de 2,1% e velocidade de vendas de 78% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 e 84% no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2019. Essa performance de vendas faz com que consigamos iniciar as obras em até 8 meses após o lançamento de cada projeto, o que, aliado à disciplina de nossa execução, nos permite entregar as obras antes do prazo inicialmente previsto. Em paralelo, temos uma equipe altamente especializada e dedicada a ajudar nossos clientes com o processo de obtenção de financiamento imobiliário, conseguindo assim agilizar a contratação do mesmo e, conseqüentemente, acelerar a liberação do repasse das instituições financeiras por eles contratadas, fazendo com que possamos amortizar integralmente as dívidas de SFH em até 6 meses após a emissão do “Habite-se”. Desta forma, acreditamos que, com todos os departamentos interligados e focados em entregar os melhores resultados e eficiência em cada etapa do negócio, conseguimos obter um dos maiores giros de ativo do mercado, resultando no que acreditamos ser o maior ROAE do setor.

Resultados financeiros consistentes

Acreditamos possuir níveis de ROAE históricos muito acima da média do setor imobiliário, como, por exemplo, ROAE de 53% no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2019. Vale ressaltar também que, em 30 de setembro de 2019, a Mitre possuía apenas 27,7% de dívida corporativa em relação ao seu Patrimônio Líquido e dívida à produção (SFH) coberta por 3,45 vezes os recebíveis e estoque, comprovando a saúde financeira da Companhia. Desse modo, podemos afirmar que o alto ROAE não é fruto de alta alavancagem, mas, sim, de bons projetos e do alto giro de ativos, conforme explicado acima.

Parcerias duradouras e recorrentes com importantes investidores institucionais como XP Investimentos, RB Capital, Aguassanta e Nova Milano

Ao longo dos últimos anos, desenvolvemos parcerias estratégicas com investidores institucionais importantes, tais como XP Investimentos, RB Capital, Aguassanta e Nova Milano, através de sociedade em *equity* para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário. Tais parcerias se dão através do investimento dos parceiros para aquisição do terreno em troca de uma parcela do VGV dos empreendimentos. Com isso, na medida que as unidades são vendidas, os parceiros recebem um percentual do VGV. Apesar de caracterizarem menores receitas, propiciaram que tivéssemos menor exposição a fluxos de caixa negativos nos últimos anos, o que contribuiu para que pudéssemos entregar um ROAE elevado de 46% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 e 53% no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2019.

Além do retorno financeiro, as parcerias formaram importantes bases para que dialogássemos com o mercado de capitais e consolidássemos nossos controles e processos internos para atender às demandas de investidores.

Elevado padrão de governança corporativa

Possuímos todas as áreas operacionais bem estruturadas e desenhadas para garantir a boa execução do nosso plano de crescimento, ao passo que novas adições estão sendo consideradas na data deste Prospecto. Além disso, possuímos rígidas práticas de governança corporativa, com um Conselho Administrativo composto de um *Chairman*, 2 membros indicados pelos acionistas controladores e 2 membros independentes, todos com notória reputação, bem como comitês internos de produto, *compliance* e de aquisição de terrenos e investimentos, com uma abordagem multidisciplinar e extremamente disciplinada para garantir eficiência na alocação de capital e o bom desenvolvimento de nossos projetos.

Estratégia

Landbank único, de R\$4,6 bilhões, 100% localizado na cidade de São Paulo para média e média-alta renda

Nos últimos dois anos, nos antecipamos e acreditamos ter formado um *landbank* ímpar e bastante robusto, de R\$4,6 bilhões de VGV potencial, 100% localizado na cidade de São Paulo, com preços já travados, por meio do qual asseguramos nossa estratégia de lançar uma quantidade relevante de empreendimentos nos próximos anos, com o que acreditamos ser nosso volume ótimo de lançamentos de, aproximadamente, R\$1,5 bilhão ao ano. Acreditamos que a região em que atuamos nos proporcionará retornos rápidos e expressivos, em vista da qualidade dos empreendimentos e da atual fase do mercado.

Nos últimos anos, escolhemos priorizar a rentabilidade e o crescimento sustentável das bases de nossa organização e, primeiramente, nos dedicamos a consolidar ainda mais nossas estruturas administrativas de controle e gestão e reforçamos também nossa equipe com profissionais com vasta experiência e complementariedade, o que acreditamos que colocam a Companhia em posição única para se beneficiar do grande crescimento que esperamos nos próximos anos para o mercado imobiliário de São Paulo.

Para isso, pretendemos reforçar nossa estrutura de capital para garantir (i) o desenvolvimento do nosso *landbank* atual 100% pela Mitre; (ii) a compra de novos terrenos; e (iii) o lançamento de novos empreendimentos para a classe média e média-alta na cidade de São Paulo.

Continuar a Desenvolver Projetos Inovadores

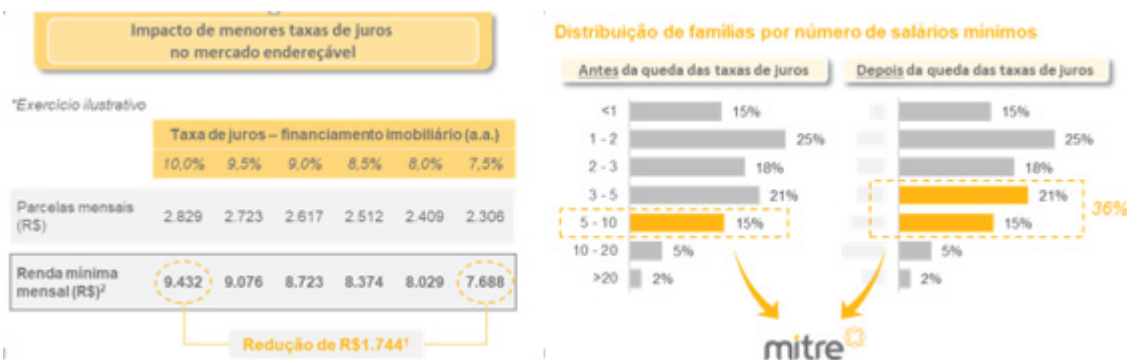
O coração da nossa Companhia é o desenvolvimento de produtos diferenciados, que seguem as mais modernas tendências mundiais de moradia e que conta com a participação ativa do nosso CEO e diversos departamentos da Companhia. Nosso histórico de vendas, baixos índices de estoque e alta rentabilidade, corroboram a eficácia da nossa estratégia e a eficiência operacional que conseguimos entregar, mesmo em tempos difíceis de mercado.

Na data deste Prospecto, possuímos uma série de projetos em desenvolvimento, com excelente histórico de vendas, como o Haus Mitre Vila Mariana (99% vendido, sendo 84% em um mês após o lançamento), Haus Mitre Butantã (98% vendido, sendo 85% em um mês após o lançamento), Raízes Guilhermina Esperança (99% vendido, sendo 94% em um mês após o lançamento), Haus Mitre Brooklin (94% vendido, sendo 76% em um mês após o lançamento). Além disso, os últimos três empreendimentos, todos lançados em novembro de 2019, apresentam os seguintes níveis de vendas: (i) Raízes Vila Prudente (63% vendido, sendo 57% em um mês após o lançamento); (ii) Haus Pinheiros (68% vendido, sendo 59% em um mês após o lançamento); e (iii) Haus Alto Butantã (72% vendido, sendo 72% em um mês após o lançamento). Isso comprova a nossa alta capacidade de produção com volumes expressivos de lançamentos em um único mês.

Pretendemos continuar a atender nosso mercado e crescer de forma consistente e eficiente para continuar atendendo nossos clientes de forma diferenciada e oferecendo-lhes excelentes produtos, com ótima proposta de valor e relação custo/benefício vantajosa aos nossos clientes.

Continuar focando no mercado de média e média-alta renda na cidade de São Paulo

Tendo em vista a queda nas taxas de juros de financiamento imobiliário no Brasil, a linha Raízes se prova particularmente interessante, uma vez que uma quantidade relevante de clientes pode migrar para esse segmento. Acreditamos que a faixa de média renda é a com maior mercado endereçável e que a queda da taxa de juros pode aumentar significativamente o nosso mercado endereçável em aproximadamente 140%, uma vez que quanto menor a taxa de juros aplicada ao financiamento imobiliário, menor será a renda mínima mensal exigida para a concessão de financiamento imobiliário. Acreditamos que os mercados de média e média-alta renda em que atuamos, serão os mais beneficiados pelo novo ciclo de oferta de crédito acessível e forte crescimento de demanda nos próximos anos. Pretendemos, portanto, continuar fazendo “mais do mesmo” e consolidar ainda mais nossa posição neste mercado. Abaixo demonstrando o impacto da queda da taxa de juros no mercado endereçável:



Fonte: IBGE e Itaú BBA.

Fortalecer e manter nossa eficiente estrutura de capital para aproveitar as melhores oportunidades

Possuímos uma estrutura de capital saudável, equilibrada e com níveis históricos de dívida bruta e caixa que consideramos bastante saudáveis e adequados para o desenvolvimento da nossa estratégia de crescimento sustentado e rentável. O fortalecimento da nossa estrutura de capital durante os próximos anos nos deixará ainda em melhores condições para desenvolver nosso *landbank* 100% pela Mitre e continuar aproveitando as boas oportunidades de mercado atuais e futuras que enxergamos.

Continuaremos a adotar procedimentos de eficiência de gestão financeira, operacional e de controles, visando mitigar riscos, reduzir custos, maximizar margens e a Taxa Interna de Retorno (TIR) dos nossos projetos. Continuaremos, portanto, com a manutenção de uma política rígida de planejamento, controle e execução que é aplicada em todas as etapas do nosso negócio.

Pretendemos também consolidar e acelerar nosso crescimento, aproveitando as boas oportunidades oferecidas atualmente pelo mercado, realizando investimentos de expansão de forma disciplinada, seguindo criteriosas análises mercadológicas e financeiras, de forma a selecionar os melhores terrenos e desenvolver os melhores projetos de cada região, no vasto mercado em que atuamos, sempre com aderência ao nosso foco histórico de atuação. Buscamos ter um modelo de negócio integrado, completo e eficiente, com equipes internas competentes, motivadas e dedicadas ao aprimoramento contínuo e à busca da máxima eficiência em cada fase das atividades que desenvolvemos.

Manter o nosso foco na satisfação do cliente como estratégia primordial

Durante os últimos anos continuamos a evoluir sistematicamente nossas políticas de atendimento e suporte aos nossos clientes, que nos possibilitaram obter índices de satisfação de clientes de 93% e NPS de 79, o que acreditamos ser um dos mais altos do nosso setor.

Também desenvolvemos diversas ferramentas tecnológicas, tais como o “Meu Mitre”, “Life Mitre”, “Contrato 100% Digital”, além da implantação de técnicas avançadas de CRM (*Customer Relationship Management*) e vendas, que além de agregarem valor aos nossos produtos, aumentam significativamente a satisfação dos nossos clientes e nossa eficiência operacional.

Nos próximos anos continuaremos a focar na satisfação do cliente como nosso principal objetivo, e acelerar a implantação de iniciativas para melhorar ainda mais nossa eficiência operacional e contribuir para que a experiência dos nossos clientes durante toda a sua jornada de contato com a Mitre torne-se ainda mais especial.

Conclusão

Em nossos mais de 50 anos de história, sempre atuamos no mercado com uma evolução contínua e, não obstante ao nosso modelo de negócios atuais, continuaremos em constante evolução para acompanhar as tendências de mercado.

Se tivéssemos que resumir nosso negócio em poucas palavras seriam: foco no cliente, pessoas, produtos, execução e rentabilidade.



Principais Indicadores Operacionais e Financeiros

Apresentamos abaixo os nossos principais indicadores financeiros e operacionais:

(Em milhares de reais, exceto %)	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2018	2017	2016
Receita Operacional Líquida	189.757	114.394	150.237	54.788	59.002
Lucro Bruto	65.738	40.787	53.079	16.213	17.395
Margem Bruta	34,6%	35,7%	35,3%	29,6%	29,5%
Lucro (prejuízo) Líquido	26.741	14.541	16.307	-5.095	572
Margem líquida	14,1%	12,7%	10,9%	-9,3%	1,0%
Lucro Bruto Ajustado ¹	71.533	42.887	57.586	18.764	19.888
Margem Bruta Ajustada ²	37,7%	37,5%	38,3%	34,2%	33,7%
EBITDA Ajustado ^{3,8}	40.202	20.193	27.516	2.338	5.784
Margem EBITDA Ajustado ^{4,8}	21,2%	17,7%	18,3%	4,3%	9,8%
Dívida Líquida ^{5,9}	97.813	63.420	90.279	19.589	25.813
ROAE ⁶	53,1%	39,9%	46,0%	-14,9%	1,5%
Venda Sobre Oferta (VSO) ⁷	84,4%	69,7%	77,9%	57,4%	50,4%
Dívida Bruta de curto prazo ¹⁰	96.273	25.587	11.124	21.358	27.789
Dívida Bruta de longo prazo ¹¹	30.172	64.350	103.245	5.038	9.870

¹ **Lucro Bruto Ajustado:** O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela companhia que é calculado através do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. O Lucro Bruto Ajustado não é uma medida de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia. Para mais informações e a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

² **Margem Bruta Ajustada:** A Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. Para mais informações e o cálculo da Margem Bruta Ajustada vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

³ **EBITDA Ajustado:** O EBITDA é uma medida não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 (“Instrução CVM 527”), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia. Para mais informações e a reconciliação do EBITDA Ajustado, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

⁴ **Margem EBITDA Ajustado:** A Margem EBITDA Ajustado consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida da Companhia. Para mais informações e o cálculo da Margem EBITDA Ajustada, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

⁵ **Dívida Líquida:** A Dívida Líquida equivale à Dívida Bruta (soma de empréstimos, financiamentos, financiamento por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, do Caixa Restrito (circulante e não circulante) e dos Títulos e Valores Mobiliários. Para mais informações sobre a Dívida Líquida, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

⁶ **ROAE:** O ROAE (*Return on Average Equity*) é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia. Para mais informações sobre o ROAE, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

⁷ **VSO:** O VSO (venda sobre oferta) é a venda líquida dividido pelo estoque do período anterior mais as unidades lançadas do período.

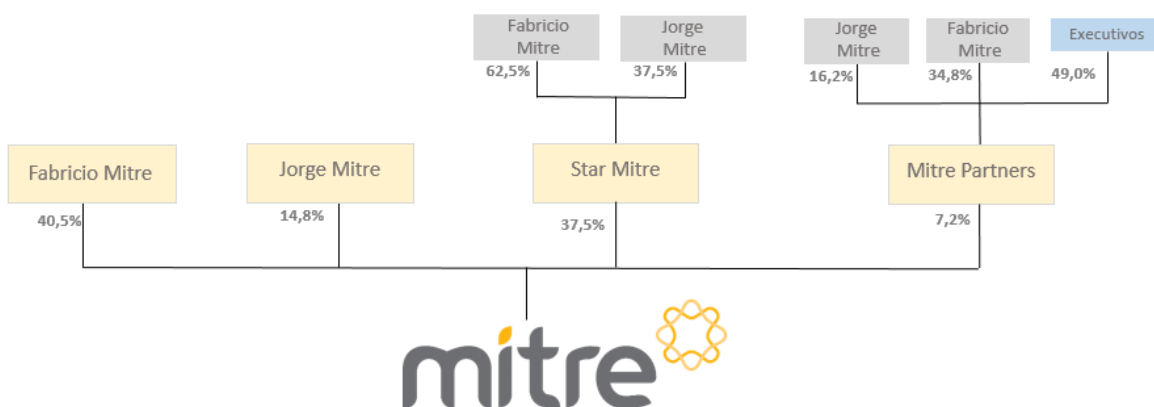
⁸ Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Conseqüentemente, as informações financeiras para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018 e para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2) e, por isso, algumas informações financeiras não são comparativas com aquelas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, as quais refletem os efeitos da adoção desta norma. Desta forma, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 o EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado foram impactadas pela adoção do IFRS16/CPC 06(R2).

⁹ Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Conseqüentemente, as informações financeiras de 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2) e, por isso, algumas informações financeiras não são comparativas com aquelas de 30 de setembro de 2019, as quais refletem os efeitos da adoção desta norma. Desta forma, em 30 de setembro de 2019 a Dívida Bruta e Dívida Líquida foram impactadas pela adoção do IFRS16/CPC 06(R2).

¹⁰ O Dívida Bruta de curto prazo é o saldo da rubrica de empréstimos e financiamentos e financiamento por arrendamento do passivo circulante das demonstrações financeiras consolidadas e informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia.

¹¹ O Dívida Bruta de longo prazo é o saldo da rubrica de empréstimos e financiamentos e financiamento por arrendamento do passivo não circulante das demonstrações financeiras consolidadas e informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia.

Estrutura Societária



Após a realização da Oferta o atual grupo de controle da Companhia formado pelo Sr. Fabrício Mitre, Sr. Jorge Mitre, Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e Mitre Partners Participações Ltda. (“Grupo de Controle”) poderá deter menos que 50% mais uma ação da Companhia, o que pode vir a ser interpretado como uma alteração no controle da Companhia. Para mais informações sobre a composição do capital social da Companhia após a Oferta, vide Seção “Informações sobre a Oferta” contida na página 38 deste Prospecto. Ainda, sobre esse tema, vide o seguinte fator de risco constante da página 82 deste Prospecto: “A redução da participação societária do Grupo de Controle na Companhia em decorrência da Oferta poderá ser interpretada como uma alteração no controle da Companhia, e conseqüentemente configurar um evento de vencimento antecipado de determinados contratos financeiros, o que poderá afetar adversamente a Companhia.”

O atual acordo de acionista da Companhia foi celebrado entre o Grupo de Controle em 28 de novembro de 2019, e encontra-se arquivado na sede da Companhia.

Para informações detalhadas sobre o acordo de acionista das Companhia, veja o item “15.5 Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte”, do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 329 deste Prospecto.

Eventos Recentes Relevantes

Recebimento de mútuos com partes relacionadas - Ativo

A Companhia possuía saldos em aberto com partes relacionadas, conforme explicitado na Nota Explicativa 7 das Informações Trimestrais de 30.09.2019, dos quais R\$15.130 mil foram recebidos em 2 de dezembro de 2019, conforme nota explicativa 26, e o saldo restante, de R\$776 mil, foram integralmente recebidos até 30.12.2019.

Assembleia Geral Extraordinária

Em 10 de janeiro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, a Companhia aprovou (i) Plano de Opções de Compra de Ações; e (ii) Plano de Entrega de Ações, os quais serão administrados pelo Conselho de Administração da Companhia, que poderá delegar tal função, em parte ou no todo, ao comitê criado ou indicado para assessorar o Conselho de Administração na administração dos planos, conforme aplicável.

Principais Fatores de Risco

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou de terceiros para cuja construção a Companhia tenha sido contratada poderão prejudicar a sua reputação ou sujeitar a Companhia à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, conseqüentemente, de suas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Companhia, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que pode aumentar a necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente seus resultados.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Companhia.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Companhia, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Companhia.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

A Companhia pode não ser capaz de executar integralmente a sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim. Para consolidar seu crescimento, a Companhia poderá necessitar de recursos adicionais e, portanto, enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida; ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos acionistas da Companhia. Tais riscos poderão afetar adversamente a Companhia e, conseqüentemente, caso a Companhia não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, nossos resultados operacionais poderão ser reduzidos e poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os nossos negócios e nossa condição financeira.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetar adversamente a Companhia.

A manutenção dos níveis de lançamento e eventual crescimento da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda e de tais terrenos, que se mantenham estáveis. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços do terreno podem reduzir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, região de principal atuação da Companhia, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Companhia, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Assim, a Companhia pode ter dificuldades em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Companhia. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Companhia.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

Na data do Formulário de Referência, a maior parte da receita da Companhia deriva de propriedades na cidade de São Paulo. A Companhia espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessa região e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Conseqüentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia devido à redução em sua receita e, conseqüentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

**IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, COORDENADORES DA OFERTA,
CONSULTORES E DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Companhia e Acionista Vendedor

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Alameda Santos, 700, 5º andar
CEP 01418-100, São Paulo, SP

At.: Srs. Rodrigo Coelho Cagali / Giancarlo Denapoli
Tel.: +55 (11) 4810-0524 / 4810-0525

Coordenadores da Oferta

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º
(parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Renata Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8000
Fax: +55 (11) 3708-8107
www.itaubba.com.br/itaubba-pt/

Banco BTG Pactual S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: +55 (11) 3383-2000
Fax: + 55 (11) 3383-2001
<https://www.btgpactual.com>

Banco Bradesco BBI S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309,
10º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Glenn Mallett
Tel.: +55 (11) 2169-4672
Fax: +55 (11) 3847-9856

**Consultores Legais
Locais da Companhia**

**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e
Quiroga Advogados**
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
CEP 01403-001, São Paulo, SP
At.: Sra. Vanessa Fiusa
Tel.: +55 (11) 3147-2834
www.mattosfilho.com.br

**Consultores Legais
Externos da Companhia**

White & Case LLP
Av. Brig. Faria Lima, 2.277, 4º andar
CEP: 01452-000, São Paulo, SP
At.: Donald E. Baker e John P. Guzman
Tel.: (11) 3147-5600
Fac-símile: (11) 3147-5611
<http://www.whitecase.com/>

**Consultores Legais Locais dos
Coordenadores da Oferta**

Pinheiro Neto Advogados
Rua Hungria, 1100
CEP 01455-906, São Paulo, SP
At.: Fernando Zorzo
Tel.: +55 (11) 3247-8400
Fax: +55 (11) 3247-8600
www.pinheironeto.com.br

**Consultores Legais Externos dos
Coordenadores da Oferta**

Davis Polk & Wardwell LLP
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,
nº 2.041, Torre E, CJ 17A
CEP 04543-011, São Paulo, SP.
At.: Manuel Garciadiaz
Telefone: (11) 4871-8400
Fax: (11) 4871-8400
www.davispolk.com

Auditores Independentes da Companhia

Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909
Torre Norte, 7º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Tel.: +55 (11) 2573-3000
<http://www.ey.com/br/pt/home>

Declaração de Veracidade das Informações

A Companhia, o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 169.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” nas páginas 20 e 76, respectivamente, deste Prospecto e na seção “4. Fatores de Risco” do nosso Formulário de Referência, e nas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

Acionista Vendedor	Jorge Mitre.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Ações Adicionais	Até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações da Oferta Primária Base poderá, a critério da Companhia e do Acionista Vendedor, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações da Oferta Primária Base, ou seja, em até 4.220.275 novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia e até 4.870.634 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, na proporção indicada na página 43 deste Prospecto Preliminar, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Base, sendo que, caso a Oferta Primária Base venha a ser acrescida das Ações Adicionais, serão inicialmente colocadas as Ações da Oferta Secundária Adicional e posteriormente, se for o caso, as Ações da Oferta Primária Adicional.
Ações da Oferta Primária Base	45.454.545 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Ações em Circulação no Mercado após a Oferta (Free Float)	Antes da realização da Oferta não existiam ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado, sendo totalmente detidas pelo Grupo de Controle. Após a realização da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, 45.454.545 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 44,76% de seu capital social, estarão em circulação no mercado, sendo 55,24% das ações detidas pelo Grupo de Controle. Considerando a colocação das Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, 61.363.634 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 56,20% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção “Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social” na página 41 deste Prospecto.

Ações Suplementares

Montante de até 3.409.090 novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia e até 3.409.090 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, correspondentes a até 15% da quantidade de Ações da Oferta Primária Base, a serem por ele alienadas na proporção indicada na página 43 deste Prospecto Preliminar, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Primária Base, conforme opção a ser outorgada pelo Acionista Vendedor e pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até trinta dias contados do primeiro dia útil da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

Agente Estabilizador ou BTG Pactual

O Banco BTG Pactual S.A., agente autorizado a realizar operações de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado brasileiro, nos termos do Contrato de Estabilização.

Agentes de Colocação Internacional

O Itau BBA USA Securities, Inc., o BTG Pactual US Capital LLC e o Bradesco Securities, Inc., considerados em conjunto.

Anúncio de Encerramento

Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado imediatamente após a distribuição das Ações, limitado a seis meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, na forma do artigo 29 e anexo V da Instrução CVM 400, disponibilizado nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 61 deste Prospecto, informando o resultado final da Oferta.

Anúncio de Início

Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 e anexo IV da Instrução CVM 400, disponibilizado nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 61 deste Prospecto, informando acerca do início do Prazo de Distribuição.

Anúncio de Retificação

Anúncio comunicando eventual suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta, a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 61 deste Prospecto.

Aprovações Societárias

A realização da Oferta Primária, mediante aumento do capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 28 de novembro de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 3530054714-4 e será publicada no DOESP e no jornal O Dia oportunamente.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal O Dia na data de disponibilização do Anúncio de Início.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor para a participação na Oferta Secundária e a fixação do Preço por Ação.

Atividade de Estabilização

Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, no âmbito da Oferta, dentro de trinta dias contados do primeiro dia útil da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da divulgação do Anúncio de Início.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

Aviso ao Mercado	Aviso divulgado em 13 de janeiro de 2020, a ser novamente divulgado em 20 de janeiro de 2020, com a identificação das Instituições Consorciadas que aderiram à Oferta e informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 61 deste Prospecto.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
Capital Social	Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$56.100.000,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 56.100.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.
Contrato de Colocação	Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., a ser celebrado pela Companhia, pelo Acionista Vendedor, pelos Coordenadores da Oferta e pela B3, na qualidade de interveniente anuente.
Contrato de Colocação Internacional	<i>Placement Facilitation Agreement</i> , a ser celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Agentes de Colocação Internacional, a fim de regular os esforços de colocação das Ações pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior.
Contrato de Empréstimo	Contrato de Empréstimo das Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., celebrado entre a Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de doadora, o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, a Corretora e a B3.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor, o Agente Estabilizador, a Corretora e os demais Coordenadores da Oferta, estes últimos na qualidade de intervenientes anuentes, que rege os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador, o qual foi devidamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.

Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado de Governança Corporativa celebrado entre a Companhia e a B3, o qual entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início.
Contrato de Prestação de Serviços	Contrato de prestação de serviços celebrado, nesta data, entre a Companhia, o Acionista Vendedor e a B3.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta	O Coordenador Líder, o BTG Pactual e o Bradesco BBI, considerados em conjunto.
Corretora	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º Andar, Parte, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.815.158/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social
Cronograma Estimado da Oferta	Veja a seção “Informações sobre a Oferta – Cronograma Estimado da Oferta” na página 46 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira das Ações da Oferta Primária Base e das Ações Adicionais que deverá ser realizada dentro do prazo de até dois dias úteis, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, com a entrega das Ações da Oferta Primária Base e das Ações Adicionais aos respectivos investidores.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, que ocorrerá no prazo de até dois dias úteis contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão destinados para (i) aquisição de terrenos; (ii) Custos de Construção; e (iii) Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais. Os recursos líquidos provenientes da Oferta Secundária serão integralmente repassados ao Acionista Vendedor, inclusive o resultante do eventual exercício da Opção de Ações Suplementares.
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações	As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no seu Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações, conforme descritos a partir da página 57 deste Prospecto e na seção “18 - Valores Mobiliários” do Formulário de Referência, a partir da página 705 do Prospecto.

Distribuição Parcial

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidos Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis, contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Para mais informações, veja a seção *“Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida que não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em adquirir a totalidade das Ações objeto da Oferta”*, na página 79 deste Prospecto.

Faixa Indicativa

A faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixada após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,30 e R\$19,30, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa.

Fatores de Risco

Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à aquisição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 20 e 76 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, a partir da página 409 deste Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.

Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de liquidar as Ações da Oferta Primária Base e as Ações Adicionais que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que for concedido o registro da Oferta pela CVM, assinado o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início.

Caso as Ações objeto de garantia firme de liquidação efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não sejam totalmente liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, adquirirá, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação; e (ii) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação efetivamente adquiridas, no Brasil, por investidores no mercado, multiplicada pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

Inadequação da Oferta

O investimento nas Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir Ações ou com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, inadequado. Os investidores devem ler atentamente as seções deste Prospecto e do Formulário de Referência que tratam sobre “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”.

Instituições Consorciadas

Instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Ações junto aos Investidores Não Institucionais, e que tenham aderido à carta convite disponibilizada pelo Coordenador Líder.

Instituições Participantes da Oferta

Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, em conjunto.

Instrumentos de *Lock-up*

Acordos de Restrição à Venda de Ações ordinárias de emissão da Companhia assinados pela Companhia, seus Administradores e Acionista Vendedor.

Investidores Estrangeiros

Os (i) investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e (ii) investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou constituídos de acordo com as leis desse país (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.

Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento), nos termos da Instrução da CVM 539 em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como os Investidores Estrangeiros.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00, nos termos da Instrução da CVM 539.
Jorge Mitre	Jorge Mitre , brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade R.G. n° 5.304.256, inscrito no CPF/ME sob o n° 636.068.368-72, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700, 5° andar, Jardim Paulista, CEP 01418-100.
Negociação na B3	As ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à divulgação do Anúncio de Início sob o código "MTRE".
Oferta	A Oferta Primária e a Oferta Secundária, consideradas em conjunto.
Oferta de Varejo	Montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, 20% do total das Ações (considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais) a ser destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.
Oferta Institucional	Distribuição pública de Ações, no âmbito da Oferta, direcionada a Investidores Institucionais.

Oferta Primária Base	A distribuição pública primária de Ações da Oferta Primária Base, realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação de Ações no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e/ou pela CVM.
Oferta Primária	A distribuição pública da Oferta Primária Adicional, da Oferta Primária Suplementar e das Ações da Oferta Primária Base.
Oferta Secundária	A distribuição pública da Oferta Secundária Adicional e da Oferta Secundária Suplementar, realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação das Ações Adicionais no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e/ou pela CVM.
<i>Offering Memoranda</i>	O <i>Preliminary Offering Memorandum</i> e o <i>Final Offering Memorandum</i> , conforme definidos no Contrato de Colocação Internacional, considerados em conjunto.
Opção de Ações Suplementares	Opção outorgada no Contrato de Colocação pelo Acionista Vendedor e pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para colocação das Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações da Oferta Primária Base, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400.
Pedido de Reserva	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a aquisição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas com uma única Instituição Consorciada durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo e durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.
Período de Reserva	Período compreendido entre 21 de janeiro de 2020, inclusive, e 31 de janeiro de 2020, inclusive, para formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre 21 de janeiro de 2020, inclusive, e 23 de janeiro de 2020, inclusive, data esta que antecedeu em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

Pessoas Vinculadas

Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou do Acionista Vendedor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição das Ações, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuges ou companheiros, ascendentes, filhos menores e colaterais até o 2º grau das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Prazo de Distribuição

Prazo para distribuição das Ações que se encerrará (i) em até seis meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação, será fixado após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junta a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável na medida em que tal Procedimento de *Bookbuilding*, reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.**

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% das Ações da Oferta Primária Base. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações da Oferta Primária Base, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não serão cancelados. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado Secundário. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário”, na página 78 deste Prospecto Preliminar.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência são permitidas na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas.

Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo.

Prospecto ou Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., incluindo o Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 400 e do Código ANBIMA, e quaisquer complementos, suplementos ou erratas ao mesmo.

Prospectos	Este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, considerados em conjunto.
Público Alvo da Oferta	Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais.
Registros da Oferta	<p>O pedido de registro da Oferta foi protocolado pela Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelo Coordenador Líder perante a CVM em 06 de dezembro de 2019, estando a presente Oferta sujeita a prévio registro na CVM.</p> <p>Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais” na página 60 deste Prospecto.</p>
Restrição à Venda de Ações (Lock-up)	A Companhia, o Acionista Vendedor e os Administradores obrigam-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de <i>Lock-Up</i> , pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de <i>Lock-up</i> , por meio dos quais estes não poderão efetuar, direta ou indiretamente, (i) ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor dos valores mobiliários sujeitos ao <i>Lock-up</i> ; (ii) ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por opções, ou realizar qualquer operação que teriam mesmo efeito; (iii) celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos valores mobiliários sujeitos ao <i>Lock-up</i> ; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). A vedação não se aplicará nas hipóteses descritas no artigo 48, inciso II da Instrução CVM 400, assim como nas hipóteses descritas nos Instrumentos de <i>Lock-up</i> .
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva	O valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00, nos termos da Instrução da CVM 539, aplicável aos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo.
Valor Total da Oferta Primária Base	R\$763.636.356,00, considerando o Preço por Ação, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Principais acionistas, Administradores e Acionista Vendedor

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelos membros Administração, na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações da Oferta Primária Base, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Jorge Mitre	8.279.724	14,76	8.279.724	8,15
Fabício Mitre	22.712.072	40,48	22.712.072	22,36
Mitre Partners Participações Ltda.	4.052.939	7,22	4.052.939	3,99
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	37,53	21.055.265	20,73
Ações em Circulação	0	0,00	45.454.545	44,76
Total.....	56.100.000	100,00	101.554.545	100,0

⁽¹⁾ Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "15. Controle", no Formulário de Referência, na página 677 deste Prospecto.

Na hipótese de colocação total das Ações da Oferta Primária Base, considerando as Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Jorge Mitre	8.279.724	14,76	4.870.634	4,64
Fabício Mitre	22.712.072	40,48	22.712.072	21,64
Mitre Partners Participações Ltda.	4.052.939	7,22	4.052.939	3,86
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	37,53	21.055.265	20,06
Ações em Circulação	0	0,00	52.272.725	49,80
Total.....	56.100.000	100,0	104.963.635	100,0

⁽¹⁾ Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "15. Controle", no Formulário de Referência, na página 677 deste Prospecto.

Na hipótese de colocação total das Ações da Oferta Primária Base, sem considerar as Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Jorge Mitre	8.279.724	14,76	3.409.090	3,22
Fabício Mitre	22.712.072	40,48	22.712.072	21,47
Mitre Partners Participações Ltda.	4.052.939	7,22	4.052.939	3,83
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	37,53	21.055.265	19,91
Ações em Circulação	0	0,00	54.545.454	51,57
Total.....	56.100.000	100,00	105.774.820	100,0%

⁽¹⁾ Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "15. Controle", no Formulário de Referência, na página 677 deste Prospecto.

Na hipótese de colocação total das Ações da Oferta Primária Base, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Jorge Mitre	8.279.724	14,76	0	0,00
Fabício Mitre	22.712.072	40,48	22.712.072	20,80
Mitre Partners Participações Ltda.	4.052.939	7,22	4.052.939	3,71
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	37,53	21.055.265	19,28
Ações em Circulação	0	0,00%	61.363.634	56,20
Total.....	56.100.000	100,00	109.183.910	100,0%

(1) Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção “15. Controle”, no Formulário de Referência, na página 677 deste Prospecto.

Identificação do Acionista Vendedor, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos

Segue abaixo descrição do Acionista Vendedor:

Jorge Mitre, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade R.G. n° 5.304.256, inscrito no CPF/ME sob o n° 636.068.368-72, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700, 5° andar, Jardim Paulista, CEP 01418-100.

Para informações adicionais, os investidores devem ler o item “15. Controle” do Formulário de Referência, na página 677 deste Prospecto.

Eventual Alteração do Controle após a realização da Oferta

Conforme descrito na seção “Principais acionistas, Administradores e Acionista Vendedor”, contida na página 38 deste Prospecto, caso as Ações Adicionais sejam colocadas, os Acionistas Fabício Mitre, Jorge Mitre, Mitre Partners Participações Ltda., Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda., que formam o Grupo de Controle da Companhia na data deste Prospecto, passarão a deter, em conjunto, 43,80% do capital social da Companhia, o que poderá ser interpretado como uma alteração do controle da Companhia.

Eventual interpretação dos credores da Companhia sobre a alteração do controle da Companhia poderá ensejar o vencimento antecipado dos contratos financeiros da Companhia. Para mais informações sobre os riscos envolvidos, vide fator de risco “A redução da participação societária do Grupo de Controle na Companhia em decorrência da Oferta poderá ser interpretada como uma alteração no controle da Companhia, e conseqüentemente configurar um evento de vencimento antecipado de determinados contratos financeiros, o que poderá afetar adversamente a Companhia.”, contido na página 81 deste Prospecto.

De todo modo, caso tais contratos sejam declarados vencidos, a Companhia irá realizar o pagamento do saldo devedor, sendo que tal pagamento irá gerar uma diminuição do saldo de contratos financeiros da Companhia, que em 30 de setembro de 2019 era de R\$123.540 mil, com conseqüente redução do caixa e equivalentes de caixa esperados após a Oferta.

Parte dos contratos financeiros celebrados pela Companhia foram celebrados com os Coordenadores da Oferta, conforme descritivo resumido abaixo:

Credor	Saldo em 30 de setembro de 2019 (em R\$ mil)	Representatividade
BTG.....	61.200	49,5%
Bradesco.....	34.600	28,0%
Itaú.....	13.700	11,1%
Outros.....	14.040	11,4%
Total.....	123.540	100,0%

Para mais informações sobre o endividamento da Companhia, vide seção 10.1.f do Formulário de Referência anexo a este Prospecto e sobre o relacionamento da Companhia com os Coordenadores, vide seção “Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores”, contida a partir da página 520 deste Prospecto.

Características Gerais da Oferta

Descrição da Oferta

A Oferta Primária Base consistirá na distribuição primária de 45.454.545 novas ações ordinárias de emissão da Companhia; a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA, e o Regulamento do Novo Mercado da B3, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Consorciadas.

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e/ou pela CVM, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade de Ações da Oferta Primária Base poderá, a critério da Companhia e do Acionista Vendedor, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações da Oferta Primária Base, ou seja, em até 4.220.275 novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia e até 4.870.634 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Primária Base, sendo que, caso a Oferta Primária Base venha a ser acrescida das Ações Adicionais, serão inicialmente colocadas as Ações da Oferta Secundária Adicional e posteriormente, se for o caso, as Ações da Oferta Primária Adicional.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações da Oferta Primária Base poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% de Ações da Oferta Primária Base, ou seja, em até 3.409.090 novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia e até 3.409.090 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Primária Base, conforme opção outorgada pelo Acionista Vendedor e pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. O Agente Estabilizador terá o direito, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até trinta dias contados do primeiro dia útil da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação.

As Ações da Oferta Primária Base e as Ações Adicionais serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta em regime de Garantia Firme de Liquidação. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente adquiridas e liquidadas no Brasil, em reais, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Lei do Mercado de Capitais.

A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Exceto pelo registro na CVM, a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. As Ações não poderão ser objeto de ofertas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido no *Securities Act*, exceto se registradas na SEC ou de acordo com uma isenção de registro do *Securities Act*.

Aprovações societárias

A realização da Oferta Primária, mediante aumento do capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados na assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 28 de novembro de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 3530054714-4 e será publicada no DOESP e no jornal O Dia oportunamente.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, serão aprovados em reunião do Conselho de Administração a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal O Dia na data de divulgação do Anúncio de Início.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor para a participação na Oferta Secundária e a fixação do Preço por Ação.

Composição do capital social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$56.100.000,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 56.100.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Nos termos do Estatuto Social, a Companhia fica autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de 200.000.000 ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição de tais ações dentro do capital autorizado, assim como a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares :

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾
Ações ordinárias	56.100.000	60.349.000,00	101.554.545	823.985.356
Total.....	56.100.000	60.349.000,00	101.554.545	823.985.356

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição, considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾
Ações ordinárias	56.100.000	60.349.000,00	105.774.820	894.885.976
Total.....	56.100.000	60.349.000,00	105.774.820	894.885.976

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição, considerando a colocação das Ações Suplementares, mas sem considerar as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾
Ações ordinárias	56.100.000	60.349.000,00	104.963.635	881.258.068
Total.....	56.100.000	60.349.000,00	104.963.635	881.258.068

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor ⁽¹⁾⁽²⁾
Ações ordinárias	56.100.000	60.349.000,00	109.183.910	952.158.688
Total.....	56.100.000	60.349.000,00	109.183.910	952.158.688

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, o qual é meramente indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observada as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço no Valor Inferior à Faixa Indicativa, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável, na medida em que tal Procedimento de *Bookbuilding* reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta

Antes da realização da Oferta não existiam ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, 45.454.545 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 44,76% de seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, 61.363.634 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 56,20% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção “Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social” na página 41 deste Prospecto.

Quantidade, montante e recursos líquidos

Os quadros abaixo indicam a quantidade de Ações emitidas/alienadas, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor aos Coordenadores da Oferta, bem como dos recursos líquidos oriundos da Oferta.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta Primária Base, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação ⁽¹⁾ (R\$)	Montante (R\$)	Comissões e Despesas (R\$)	Recursos Líquidos ⁽²⁾⁽³⁾ (R\$)
Companhia.....	45.454.545	16,80	763.636.356,00	43.719.473,45	719.916.882,55
Fabrizio Mitre	0	16,80	0	0	0
Jorge Mitre	0	16,80	0	0	0
Mitre Partners Participações Ltda. ...	0	16,80	0	0	0
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	0	16,80	0	0	0
Total.....	45.454.545	16,80	763.636.356,00	43.719.473,45	719.916.882,55

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,30 e R\$19,30, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta Primária Base, considerando as Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação ⁽¹⁾ (R\$)	Montante (R\$)	Comissões e Despesas (R\$)	Recursos Líquidos ⁽²⁾⁽³⁾ (R\$)
Companhia.....	48.863.635	16,80	820.909.068,00	46.458.251,78	774.450.816,22
Jorge Mitre	3.409.090	16,80	57.272.712,00	2.694.067,80	54.578.644,20
Fabrizio Mitre	0	16,80	0	0	0
Mitre Partners Participações Ltda. ...	0	16,80	0	0	0
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	0	16,80	0	0	0
Total.....	52.272.725	16,80	878.181.780,00	49.125.319,58	829.029.460,46

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,30 e R\$19,30, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta Primária Base, sem considerar as Ações Suplementares e considerando as Ações Adicionais:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾	Montante	Comissões e Despesas	Recursos Líquidos⁽²⁾⁽³⁾
		<i>(R\$)</i>	<i>(R\$)</i>	<i>(R\$)</i>	<i>(R\$)</i>
Companhia.....	49.674.820	16,80	834.536.976,00	47.114.202,45	787.422.773,55
Jorge Mitre	4.870.634	16,80	81.826.651,20	3.849.067,71	77.977.583,49
Fabrcio Mitre	0	16,80	0	0	0
Mitre Partners Participações Ltda. ...	0	16,80	0	0	0
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	0	16,80	0	0	0
Total.....	54.545.454	16,80	916.363.627,20	50.963.270,16	865.400.357,04

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,30 e R\$19,30, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta Primária Base, considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Ofertante	Quantidade	Preço por Ação⁽¹⁾	Montante	Comissões e Despesas	Recursos Líquidos⁽²⁾⁽³⁾
		<i>(R\$)</i>	<i>(R\$)</i>	<i>(R\$)</i>	<i>(R\$)</i>
Companhia.....	53.080.910	16,80	891.809.688,00	49.852.980,76	841.956.707,24
Jorge Mitre	8.279.724	16,80	139.099.363,20	6.543.136,51	132.556.227,69
Fabrcio Mitre	0	16,80	0	0	0
Mitre Partners Participações Ltda.	0	16,80	0	0	0
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	0	16,80	0	0	0
Total.....	61.363.634	16,80	1.030.909.051,20	56.396.116,27	974.512.934,23

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,30 e R\$19,30, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas da Oferta.

(3) Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Custos de Distribuição

As taxas de registro da CVM, ANBIMA e B3 relativas à Oferta, as despesas com auditores, advogados, consultores, bem como outras despesas descritas abaixo serão integralmente arcadas pela Companhia. As comissões, impostos, taxas e outras retenções sobre comissões serão pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta Primária Base, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais:

Custos	Valor⁽¹⁾ <i>(R\$)</i>	% em Relação ao Valor Total da Oferta⁽⁵⁾	Valor por Ação <i>(R\$)</i>	% em Relação ao Preço por Ação⁽¹⁾
Comissões da Oferta				
Comissão de Coordenação.....	4.581.818,14	0,60%	0,10	0,60%
Comissão de Colocação	13.745.454,41	1,80%	0,30	1,80%
Comissão de Garantia Firme	4.581.818,14	0,60%	0,10	0,60%
Remuneração de Incentivo ⁽²⁾	9.545.454,45	1,25%	0,21	1,25%
Total de Comissões	32.454.545,14	4,25%	0,71	4,25%
Tributos relativos às Comissões	3.466.368,13	0,45%	0,08	0,45%
Despesas da Oferta				
Taxa de Registro na CVM.....	634.628,72	0,08%	0,01	0,08%
Taxa de Registro da B3	333.134,01	0,04%	0,01	0,04%
Taxa de Registro na ANBIMA	30.797,45	0,00%	0,00	0,00%
Despesas com Auditores Independentes	1.300.000,00	0,17%	0,03	0,17%
Despesas com Advogados e Consultores ⁽³⁾	3.000.000,00	0,39%	0,07	0,39%
Publicidade da Oferta ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	2.500.000,00	0,33%	0,06	0,33%
Total de Despesas⁽⁶⁾	11.264.928,31	1,48%	0,25	1,48%
Total de Comissões, Tributos e Despesas	43.719.473,45	5,73%	0,96	5,73%

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80 que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,30 e R\$19,30, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Acionista Vendedor. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um do Acionista Vendedor tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

(3) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

(5) Incluídos os custos estimados com traduções, gráfica e outros.

(6) Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

Não há outra remuneração devida pela Companhia ou pelo Acionista Vendedor às Instituições Participantes da Oferta (com exceção aos Coordenadores da Oferta, com relação a ganhos decorrentes da atividade de estabilização) ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela descrita acima, bem como não existe nenhum tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

Instituições Participantes da Oferta

As Instituições Consorciadas serão convidadas pelos Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia e do Acionista Vendedor, para participar da colocação das Ações.

Público Alvo

O público alvo da Oferta consiste em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	06 de dezembro de 2019
2.	Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) Disponibilização deste Prospecto Preliminar	13 de janeiro de 2020
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	14 de janeiro de 2020
4.	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas)	20 de janeiro de 2020
5.	Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	21 de janeiro de 2020
6.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	23 de janeiro de 2020
7.	Encerramento do Período de Reserva	31 de janeiro de 2020
8.	Encerramento das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação Aprovação do Preço por Ação Assinatura do Contrato de Colocação, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	03 de fevereiro de 2020
9.	Concessão dos registros da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04 de fevereiro de 2020
10.	Início de negociação das Ações no Novo Mercado	05 de fevereiro de 2020
11.	Data de Liquidação	06 de fevereiro de 2020
12.	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	05 de março de 2020
13.	Data limite para a liquidação de Ações Suplementares	07 de março de 2020
14.	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento	04 de agosto de 2020

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição/aquisição das Ações que somente serão confirmadas pelo adquirente após o início do Prazo de Distribuição.

A Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data deste Prospecto e a data em que for determinado o Preço por Ação.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Quaisquer Anúncios de Retificação serão informados por meio de divulgação de Aviso ao Mercado nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, do Acionista Vendedor, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM. Para informações sobre “Procedimento de Distribuição na Oferta”, “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão ou Cancelamento da Oferta” e “Inadequação da Oferta” na página 60 deste Prospecto.

Procedimento da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) uma oferta destinada aos Investidores Não Institucionais; e (ii) uma oferta destinada a Investidores Institucionais, conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta, com a anuência da Companhia e do Acionista Vendedor, elaborarão plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e do Acionista Vendedor, observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores; e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta.

O público alvo da Oferta consiste em:

- (i) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00, nos termos da Instrução da CVM 539; e
- (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$1.000.000,00, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento), nos termos da Instrução da CVM 539 em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como os Investidores Estrangeiros.

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505 serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou do Acionista Vendedor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição das Ações, bem como seu cônjuge ou companheiro, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuges ou companheiros, ascendentes, filhos menores e colaterais até o 2º grau das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (hedge) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, são permitidas na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que: (i) tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Para mais informações, veja a seção “*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações*”, na página 80 deste Prospecto Preliminar.

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidos Não Institucionais serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis, contados da data de disponibilização do comunicado de cancelamento da Oferta. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida que o regime de distribuição da Oferta é o de garantia firme de liquidação e não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em adquirir a totalidade das Ações objeto da Oferta”, na página 79 deste Prospecto.

Não haverá contratação de formador de mercado para esta Oferta.

Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico destinado à subscrição/aquisição de Ações, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito da Oferta de Varejo junto a uma única Instituição Consorciada, durante o período compreendido entre 21 de janeiro de 2020, inclusive, e 31 de janeiro de 2020, inclusive, ou, no caso de Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, durante o período compreendido entre 21 de janeiro de 2020, inclusive, e 23 de janeiro de 2020, inclusive, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo.

Os Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, o qual terminará em data que antecederá em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que aqueles Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não realizarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas terão seus Pedidos de Reserva cancelados, em caso de excesso de demanda superior a um terço à quantidade de Ações da Oferta Primária Base, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo no caso de excesso de demanda superior a um terço das Ações da Oferta Primária Base.

No contexto da Oferta de Varejo e considerando o esforço mínimo de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, caso haja demanda e a critério dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, 20% do total das Ações (considerando as Ações Suplementares e as Ações Adicionais) será destinado, prioritariamente, à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto no item (h) abaixo.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados por Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (b), (c), (e), e nas seções “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta” e “Violação de Normas de Conduta”, a partir das páginas 54 e 57, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta de Varejo deverão realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, nos termos da Deliberação CVM 476, durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva;
- (b) **o Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de, não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada.** Caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Ações da Oferta Primária Base, não será permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas;

- (c) cada Investidor Não Institucional poderá estipular, no respectivo Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por Ação, seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada;
- (d) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações a ser adquirida e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional, pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de disponibilização do Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvada a possibilidade de rateio prevista na alínea (h) abaixo;
- (e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento à vista do valor indicado na alínea (d) acima, junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e cancelará automaticamente tal Pedido de Reserva;
- (f) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará, de acordo com o Contrato de Colocação, desde que efetuado o pagamento previsto no item (e) acima, a cada Investidor Não Institucional, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvada a possibilidade de desistência prevista na seção “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta”, a partir da página 54 deste Prospecto, as possibilidades de cancelamento previstas nos itens (b), (c), (e) e na seção e “Violação e Normas de Conduta”, a partir da página 57 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista no item (h) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento não considerará a referida fração, devendo ser considerada somente a quantidade inteira de Ações;
- (g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais, destinadas a Investidores Institucionais; e
- (h) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio das Ações da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e a quantidade total de Ações destinadas à Oferta de Varejo, desconsiderando-se as frações de Ações até o limite de R\$3.000,00 por Investidos Não Institucional, e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Ações destinadas a Investidores Não Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste item.

Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, veja a seção “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta”, a partir da página 54 deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais deverão realizar a subscrição/aquisição das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento aqui descrito.

As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, sobretudo os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes, deste Prospecto e do Formulário de Referência, especialmente as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 20 e 76, respectivamente, bem como o item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, a partir da página 409 deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá a manutenção de recursos em conta aberta e/ou mantida junto a ela para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada; e (iv) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada.

Oferta Institucional

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, até o limite estabelecido, as Ações remanescentes são destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, inexistindo valores mínimo e máximo de investimento e assumindo cada Investidor Institucional a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, do Acionista Vendedor, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a Data de Liquidação, a quantidade de Ações que cada Investidor Institucional deverá adquirir e o Preço por Ação. A entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas ao Investidor Institucional, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação.

A subscrição/aquisição das Ações será formalizada mediante preenchimento de boletim de subscrição/contrato de compra e venda de ações, cujos modelos finais foram previamente apresentados à CVM e que informam o Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, por meio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e na Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada, ou na Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações da Oferta Primária Base, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica às instituições financeiras contratadas como formador de mercado, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55. Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*) são permitidas na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que: (i) tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400.

A participação dos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações, veja seção “*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário*”, na página 78 deste Prospecto Preliminar.

Prazos da Oferta

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 04 de fevereiro de 2020, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contado a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em 04 de agosto de 2020, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até dois dias úteis, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações. A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação, exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o terceiro dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares. As Ações serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta será divulgada mediante a divulgação do Anúncio de Início em conformidade com o artigo 54-A da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional

O Contrato de Colocação será celebrado pela Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelos Coordenadores da Oferta, tendo como interveniente anuente a B3. De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação de forma individual e não solidária, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, a totalidade das Ações, diretamente ou por meio das Instituições Consorciadas, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e observados os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3.

Os Coordenadores da Oferta prestarão Garantia Firme de Liquidação, conforme disposto na seção “Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação”, na página 55 deste Prospecto.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Colocação, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior.

O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como a ausência de eventos adversos relevantes na Companhia e no Acionista Vendedor e em seus negócios, a execução de certos procedimentos pelos auditores independentes da Companhia, entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, bem como a assinatura de termos de restrição à negociação das Ações pela Companhia, seus Administradores e Acionista Vendedor, dentre outras providências necessárias.

De acordo com o Contrato de Colocação e com o Contrato de Colocação Internacional, a Companhia e o Acionista Vendedor assumiram a obrigação de indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação Internacional obriga a Companhia, bem como obriga o Acionista Vendedor, a indenizarem os Agentes de Colocação Internacional caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e contra o Acionista Vendedor no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Se eventualmente a Companhia for condenada em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, tal condenação poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia. Para informações adicionais, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil”, na página 79 deste Prospecto.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta, ou obtenção de cópia, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços dos Coordenadores da Oferta indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 61 deste Prospecto.

Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes neste Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não Institucionais, ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, e/ou (iv) o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% do preço inicialmente indicado considerando um preço por Ação que seja o resultante da aplicação de 20% sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante da aplicação de 20% deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 6º do Anexo II do Código ANBIMA e do item 19 do Ofício-Circular CVM/SRE, poderão os Investidores Não Institucionais desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva sem quaisquer ônus, nos termos abaixo descrito.

A revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes na seção “Informações Adicionais” a partir da página 60 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada. Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta.

Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos descritos acima, seu respectivo Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total de seu investimento.

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que, caso venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) rescisão do Contrato de Colocação, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, cada uma das Instituições Consorciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados do recebimento pelo investidor da comunicação acerca de quaisquer dos eventos acima referidos.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e de sua respectiva nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto, o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria “A” pela CVM, a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a colocação das Ações da Oferta Primária Base e das Ações Adicionais (sem considerar as Ações Suplementares) em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação, prestada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais abaixo descritos e demais disposições previstas no Contrato de Colocação:

Coordenador da Oferta	Quantidade	Percentual (%)
Coordenador Líder	18.181.818,00	40,00%
BTG Pactual	18.181.818,00	40,00%
Bradesco BBI	9.090.909,00	20,00%
Total.....	45.454.545,00	100,00%

A proporção prevista na tabela acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

A Garantia Firme de Liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/adquirir as Ações da Oferta Primária Base e as Ações Adicionais que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que forem concedidos os registros da Oferta pela CVM, assinado o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional, disponibilizado este Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início.

Caso as Ações da Oferta Primária Base e as Ações Adicionais, objeto de Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e (ii) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas, no Brasil, por investidores no mercado, multiplicada pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

Estabilização dos Preços das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, no âmbito da Oferta, dentro de trinta dias contados do primeiro dia útil da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da divulgação do Anúncio de Início.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM a partir da data de divulgação do Anúncio de Início nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais” a partir da página 60 deste Prospecto.

Violações das Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento pelas Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no termos de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores de quem tenha recebido Pedidos de Reserva e/ou boletins de subscrição/contratos de compra e venda sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Consorciada integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo máximo de até três dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de seis meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva e/ou contratos de compra e venda de ações cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Direitos, vantagens e restrições das Ações

As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu estatuto social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se destacam os seguintes:

- a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;
- b) observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e dividendos adicionais eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral ou pelo Conselho de Administração;
- c) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;

- d) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas ao(s) acionista(s) controlador(es), no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhe assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (*tag along*);
- e) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de saída da Companhia do Novo Mercado, por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor justo, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores;
- f) direito ao recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início; e
- g) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo estatuto social da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “18. Valores Mobiliários” do Formulário de Referência, a partir da página 705 deste Prospecto.

Negociação das Ações na B3

A partir do dia útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão negociadas no segmento Novo Mercado da B3.

As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado encontram-se resumidas no item “12.12 – Outras Informações Relevantes” Formulário de Referência, a partir da página 637 deste Prospecto. Para informações adicionais sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3.

Recomenda-se a leitura, além deste Prospecto Preliminar, do Formulário de Referência, para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações.

Acordos de restrição à venda de Ações (Instrumentos de *Lock-up*)

A Companhia, o Acionista Vendedor e os Administradores obrigam-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de *Lock-Up*, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de *Lock-up*, por meio dos quais estes não poderão efetuar, direta ou indiretamente, (i) ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*; (ii) ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações, ou realizar qualquer operação que teriam mesmo efeito; (iii) celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou qualquer outro arranjo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). A vedação não se aplicará nas hipóteses descritas no artigo 48, inciso II da Instrução CVM 400, assim como nas hipóteses descritas nos Instrumentos de *Lock-up*.

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de: (i) doações de boa-fé, desde que, antes de tal doação, o respectivo donatário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do Instrumento de *Lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo, desde que, antes de tal transferência, o *trust* declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do Securities Act, dos signatários do Instrumento de *Lock-up*, desde que, antes de tal transferência, o respectivo beneficiário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iv) transferências realizadas pelos acionistas controladores da Companhia em razão de penhor ou alienação fiduciária em razão de empréstimos pessoais ou para companhias em tais pessoas detenham participação societária, sendo que os terceiros envolvidos em tais transferências pode executar, exercer ou de outra forma dispor dos direitos dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*, desde que tal penhor ou alienação fiduciária não exceda 20% do total do capital social detido pelos acionistas controladores na Companhia e desde que, ainda, antes de tal transferência, o terceiro envolvido em tal transferência declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (v) transferências realizadas para fins de empréstimo de ações pelo signatário do Instrumento de *Lock-up* para um Coordenador da Oferta ou a qualquer instituição indicada por tal Coordenador da Oferta, de um determinado número de ações para fins de realização das atividades de estabilização do preço das Ações, nos termos do Contrato de Colocação e do Contrato de Estabilização; e (vi) transferências em conexão com a venda de valores mobiliários recebidos exclusivamente em decorrência do exercício de opções nos termos de qualquer plano de opções de compra de ações da Companhia.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das ações poderá prejudicar o valor de negociação das ações de emissão da Companhia. Para mais informações sobre os riscos relacionados à venda de volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia, veja o fator de risco “A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações de emissão da Companhia, após a conclusão da Oferta e o período de *Lock-up*, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia”, na seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” na página 76 deste Prospecto Preliminar.

Instituição financeira responsável pela escrituração das Ações

A instituição financeira contratada para a prestação dos serviços de escrituração, custódia e transferência das ações ordinárias de emissão da Companhia é Itaú Corretora de Valores S.A.

Inadequação da Oferta

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que a Companhia atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações é um investimento em renda variável, não sendo, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações ou, com relação à qual o investimento nas Ações seria, no entendimento da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

Condições a que a Oferta esteja submetida

A realização da Oferta não está submetida a nenhuma condição, exceto pelas condições de mercado.

Informações adicionais

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. **Recomenda-se aos potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam este Prospecto Preliminar, em especial as seções “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” e “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia”, a partir das páginas 76 e 20, respectivamente, bem como a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.**

Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta. **É recomendada a todos os investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto Preliminar e acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta ou informações adicionais sobre a Oferta ou, ainda, realizar reserva das Ações, deverão dirigir-se aos seguintes endereços da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

Companhia

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Alameda Santos, 700, 5º andar

CEP 01418-100, São Paulo, SP

At.: Srs. Rodrigo Coelho Cagali / Giancarlo Denapoli

Tel.: +55 (11) 4810-0524 / 4810-0525

<https://ri.mitreality.com.br> (neste *website*, clicar no Prospecto Preliminar).

Coordenadores da Oferta

Banco Itaú BBA S.A.

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sra. Renata G. Dominguez

Tel.: + 55 (11) 3708-8876

<http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “Mitre” e, posteriormente, clicar em “2019” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, por fim em “Prospecto Preliminar”).

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo, SP

At.: Sr. Fabio Nazari

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste *website* acessar “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Glenn Mallett

Tel.: +55 (11) 2169-4672

<https://www.bradescobbi.com.br> (neste *website*, identificar “Ofertas Públicas” e, posteriormente, clicar no título do documento correspondente).

Instituições Consorciadas

Este Prospecto Preliminar também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*:

- (i) CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.cvm.gov.br, neste *website* acessar “Central de Sistemas” na página inicial, acessar “Ofertas Públicas”, em seguida, na tabela de “Primária”, clicar no item “Ações”, depois, na tabela “Oferta Inicial (IPO)”, clicar em “Volume em R\$” e, então, acessar o link referente a “Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”, e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Preliminar disponível); e
- (ii) B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ – neste *website* acessar “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Empresas”, depois clicar em “Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.” e posteriormente acessar “Prospecto Preliminar”).

Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta

O AVISO AO MERCADO, BEM COMO SUA NOVA DISPONIBILIZAÇÃO (COM O LOGOTIPO DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS), O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA INDICADAS ABAIXO, DA CVM E DA B3.

Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 400, o Acionista Vendedor foram dispensados pela CVM de divulgar o Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta.

Companhia

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

<https://ri.mitreality.com.br> (neste *website*, clicar no documento correspondente).

Coordenadores da Oferta

Banco Itaú BBA S.A.

<http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> “Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.” e, posteriormente, clicar em “2019” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, por fim clicar em “Aviso ao Mercado”.

Banco BTG Pactual S.A.

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste *website* acessar “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da Mitre Realty Empreendimentos e Participações”, clicar no título do documento correspondente).

Banco Bradesco BBI S.A.

<https://www.bradescobbi.com.br> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, sem seguida e clicar em cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

Instituições Consorciadas

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Este Prospecto também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.cvm.gov.br – neste *website* acessar em “Central de Sistemas” na página inicial, acessar “Ofertas Públicas”, em seguida, na tabela de “Secundárias”, clicar no item “Ações”, depois, na página referente a “Ofertas Secundárias em Análise”, na tabela “Oferta Inicial (IPO) – Volume em R\$”, acessar o link referente ao “Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.” e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Definitivo disponível); e (ii) B3 (http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ – neste *website* acessar “Empresas”, depois clicar em “Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”, posteriormente acessar “Prospecto Preliminar”).

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o *Securities Act*, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes deste Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.

LEIA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA” E “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES” A PARTIR DA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA, À OFERTA E SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 06 de dezembro de 2019.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Portanto, uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, já que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever ou adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 30 de setembro de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R\$1,6 trilhão e uma carteira de crédito de R\$689 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para underwriting, hedge, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, equities e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

Atividade de *Investment Banking* do Itaú BBA

A área de investment banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de Deposit Receipts (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institutional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US\$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US\$25,7 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R\$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US\$4 bilhões em 2015, US\$8 bilhões em 2016 e US\$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US\$8 bilhões.

BTG Pactual

Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o “*Brazil’s Equity House of the Year*”, segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes “*World’s Best Equity House*” (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de “*Equity House of the Year*” (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de “*Best Equity House Latin America*” (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de “*Best Investment Bank*” (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “*#1 Equity Research Team Latin America*” em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor, Weighted Rankings).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de follow-on do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, Ecorodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de follow-on das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: follow-on de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead settlement agent na oferta de gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do follow-on de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do follow-on de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no follow-on da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do follow-on de telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da Energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos follow-ons da CCR, das Lojas Americanas, e da Alupar e, da BR Malls e do Magazine Luiza e da Rumo, e do re-IPO da Eneva. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro, da C&A e follow-on das seguintes companhias: Banco Pan, Singia, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King.

Bradesco BBI

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2018 os prêmios “Best Investment Bank in Brazil” pela Euromoney, “The Best M&A Bank From America Latina” e “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance e “Most Innovative Investment Bank from Latin America” pela The Banker. Já em 2019, o Bradesco BBI conquistou em 2019 o prêmio “The Best Investment Bank in Brazil” pela Global Finance. Em 2019, o Bradesco BBI assessorou seus clientes no total de 80 operações em todos os segmentos de *Investment Banking* em um montante total de aproximadamente R\$105,251 bilhões.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.
- O Bradesco BBI apresentou no 1S19 presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado como joint bookrunner no Follow-on do IRB Brasil RE, no montante de R\$2.516 milhões, coordenador líder do IPO da Centauro, no montante de R\$705 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on do Banco BTG Pactual, no montante de R\$2.539 milhões, *joint bookrunner* no Follow-on de CPFL Energia, no montante de R\$3.694 milhões e *joint bookrunner* no Follow-on da intermédica, no montante de R\$2.666 milhões.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro semestre de 2019 com grande destaque em renda fixa. Participou de 54 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$50,70 bilhões originados.
- No primeiro semestre de 2019, o Bradesco BBI teve 5 transações anunciadas com valor de aproximadamente R\$10,5 bilhões. As principais transações realizadas foram: (i) assessoria à Odebrecht TransPort na venda da rodovia Rota das Bandeiras para o Farallon e o Mubadala por R\$4,0 bilhões, assessoria ao Banco Bradesco na aquisição do BAC Florida Bank por R\$2,0 bilhões, (iii) assessoria à Kroton na realização de oferta pública de ações no contexto da aquisição da Somos Educação por R\$1,5 bilhão; (iv) assessoria à EDP Renováveis na venda da Babilônia Holding para a Actis por R\$1,2 bilhão.
- O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 78.521 pontos de atendimento, destacando-se 4.581 agências. Até o primeiro trimestre de 2019, o lucro líquido foi de R\$11,9 bilhões enquanto o patrimônio líquido totalizou R\$133.636.476, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro possuem o seguinte relacionamento comercial com a Companhia e/ou sociedades pertencentes a seus grupos econômicos:

- Prestação de serviços de cobrança SISPAG/Boletos com volume médio mensal SISPAG de R\$50.971.000,00. A remuneração dos serviços varia de R\$0,59 a R\$5,69 e R\$2,50 por transferência e boleto, respectivamente, para os serviços de SISPAG e Boletos, respectivamente. O serviço de SISPAG foi celebrado em 14 de dezembro de 2011 e o serviço de Boletos (Cobrança), em 25 de julho de 2016. Ambos serviços não possuem prazo de vencimento, se extinguindo apenas com o encerramento da conta. Tal serviço não conta com nenhuma garantia por parte da Companhia e/ou sociedades pertencentes a seus grupos econômicos.
- Serviços de contas garantidas no montante total de R\$1.220.000,00, contratadas em 2019, com taxas de juros entre 12,93% a 13,99% ao mês. As presentes contas garantidas possuem vencimento programado em 2019.
- 2 (dois) contratos de financiamento da categoria Plano Empresário nos montantes de R\$34.800.000,00 e R\$34.200.000,00, contratadas em 2017 e 2018, respectivamente, com taxas de 10,5% a.a. + TR% e 9,8% a.a + TR% e com vencimentos programados para 2022.

Além do relacionamento relativo à Oferta e ao descrito acima, a Companhia e/ou sociedade de seu grupo econômico, não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações preferenciais) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com os quais se comprometerão a pagar seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Coordenador Líder ou sociedade de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 80 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Custos de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Coordenador Líder poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos da estabilização do preço das Ações.

Salvo pelo exposto no fator de risco “*Caso a redução da participação societária do Grupo de Controle venha a ser interpretada como uma alteração no controle da Companhia, os Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta Primária pode ser destinada pela Companhia ao pagamento de contratos financeiros vencidos antecipadamente em razão de tal interpretação*”, a Companhia declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou sociedades do seu grupo econômico, possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a Companhia e/ou sociedades do seu grupo econômico, conforme indicado abaixo:

- A Companhia realizou, em 12 de junho de 2019, aplicação financeira no valor aproximado de R\$3 milhões em cotas de fundo de investimento administrado por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, tendo realizado também, em 21 de junho de 2019 e 22 de julho de 2019, o resgate de uma parcela de suas cotas. Na data deste Prospecto, o saldo da referida operação correspondia a aproximadamente R\$126,6 mil. A Companhia realizou, nos últimos 12 meses, o pagamento somado de R\$680,54 à respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, a título de taxa de administração.
- A Companhia realizou, em 30 de maio de 2019, 23 de setembro de 2019 e 25 de novembro de 2019, aplicações financeiras no valor aproximado somado de R\$11 milhões, em cotas de fundo administrado por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, tendo realizado resgate de cotas em 20 de setembro de 2019 e 25 de setembro de 2019. Atualmente, a posição detida pela Companhia é de aproximadamente R\$8,9 milhões. A Companhia realizou, nos últimos 12 meses, o pagamento somado de R\$30.698,13 à respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, a título de taxa de administração.
- Nos últimos 12 meses, a Companhia deteve o valor aproximado bruto de R\$11 mil em aplicação financeira em cotas de fundo de investimento, administrado por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, tendo sido as aplicações integralmente resgatadas nas datas de 30 de novembro de 2018, 31 de maio de 2019 e 06 de junho de 2019. A Companhia realizou, nos últimos 12 meses, o pagamento de montante correspondente a R\$29,25 à respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, a título de taxa de administração.

- A Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, realizou operação de crédito com o BTG Pactual, em 28 de junho de 2019, por meio de Cédula de Crédito Bancário, com vencimento em 23 de dezembro de 2020, no montante de R\$65.000.000,00, com taxa de juros de CDI acrescida de 3.5% ao ano, e taxa de estruturação no valor de aproximadamente R\$675 mil. A operação tem o Acionista Vendedor como garantidor e avalista, bem como sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, como fiduciante, e a própria Companhia como avalista e fiduciante.
- Posição detida por Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, em Certificado de Depósito Bancário emitido pelo BTG Pactual em 29 de julho de 2019 e com vencimento em 23 de dezembro de 2020, com taxa de remuneração de 98% do CDIE. Na data deste Prospecto, o saldo da referida operação corresponde a aproximadamente R\$5,1 milhões.
- Em 28 de junho de 2019, a Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, adquiriu Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo BTG Pactual, totalizando o valor bruto de R\$5 milhões. Os títulos venceram em 29 de julho de 2019, com valor bruto aproximado total de resgate de R\$5,026 milhões, pagos no vencimento.
- Em 11 de julho de 2019, a Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, adquiriu Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo BTG Pactual, totalizando o valor bruto de R\$5,289 milhões, tendo sido resgatados (i) em 26 de agosto de 2019, pelo valor bruto aproximado de R\$453 mil; (ii) em 05 de setembro de 2019, pelo valor bruto aproximado de R\$4,8 milhões; e (iii) em 27 de agosto de 2019, no valor bruto aproximado de R\$43 mil.
- Em 29 de julho de 2019, Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, adquiriu Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo BTG Pactual, totalizando o valor bruto de R\$5,02 milhões, com vencimento em 23 de dezembro de 2020 e remuneração de 98% do CDI, a serem pagos na data de vencimento.
- Nos últimos 12 meses, Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, deteve aplicações em fundo de investimento administrado por sociedade pertencente ao conglomerado econômico do BTG Pactual, tendo sido feitas aplicações em 11 de junho de 2019, 12 de junho de 2019, 02 de julho de 2019 e 26 de julho de 2019, totalizando aproximadamente R\$3,5 milhões aplicados, integralmente resgatados nas datas de 21 de junho de 2019, 03 de julho de 2019, 05 de julho de 2019, 10 de julho de 2019, 22 de julho de 2019, 15 de agosto de 2019, 20 de agosto de 2019 e 5 de setembro de 2019. A respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual recebeu, nos últimos 12 meses, o total de R\$805,75, a título de taxa de administração.
- Nos últimos 12 meses, Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, deteve o valor aproximado bruto de R\$1,5 milhões em aplicações em fundo de investimento administrado por sociedade pertencente ao conglomerado econômico do BTG Pactual, tendo sido as aplicações integralmente resgatadas nas datas de 30 de novembro de 2018, 31 de maio de 2019 e 07 de junho de 2019. A respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual recebeu, nos últimos 12 meses, o total de R\$19.897,44, a título de taxas de administração.

- Nos últimos 12 meses, Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, deteve o valor aproximado bruto de R\$1 milhão em aplicações em fundo de investimento administrado por sociedade pertencente ao conglomerado econômico do BTG Pactual, tendo sido as aplicações integralmente resgatadas nas datas de 10 de outubro de 2018, 22 de outubro de 2018, 25 de outubro de 2018, 30 de novembro de 2018, 31 de maio de 2019 e 28 de junho de 2019. A respectiva sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual recebeu, nos últimos 12 meses, o total de R\$47,69 a título de taxa de administração.

Além do relacionamento relativo à Oferta e ao descrito acima, a Companhia e/ou sociedade de seu grupo econômico, não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações preferenciais) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BTG Pactual no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O BTG Pactual e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com os quais se comprometerão a pagar seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de total return swap). O BTG Pactual ou sociedade de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 80 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Custos de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o BTG Pactual poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos da estabilização do preço das Ações.

Salvo pelo exposto no fator de risco *“Caso a redução da participação societária do Grupo de Controle venha a ser interpretada como uma alteração no controle da Companhia, os Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta Primária pode ser destinada pela Companhia ao pagamento de contratos financeiros vencidos antecipadamente em razão de tal interpretação”*, a Companhia declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro possuem o seguinte relacionamento comercial com a Companhia e/ou sociedades pertencentes a seus grupos econômicos:

- Financiamento Imobiliário com valor tomado de R\$34.650 mil, e saldo total em aberto de R\$1.732 mil, sendo as condições de pagamento de 6 meses de carência e 36 meses de amortização e taxa contratual de 10,50. O contrato foi celebrado em 26/11/2015 e tem data de vencimento em dezembro de 2022, contando com garantia de hipoteca.
- Financiamento Imobiliário com valor tomado de R\$26.400 mil, e saldo total em aberto de R\$18.203 mil, sendo as condições de pagamento de 6 meses de carência e 36 meses de amortização e taxa contratual de 9,70. O contrato foi celebrado em 28/05/2018, com data de vencimento em novembro de 2024 e conta com garantia de hipoteca.
- Financiamento Imobiliário com valor tomado de R\$39.600 mil, e saldo total em aberto de R\$39.596 mil, sendo as condições de pagamento de 6 meses de carência e 36 meses de amortização e taxa contratual de 8,90. O contrato foi celebrado em 26/07/2019, com data de vencimento em julho de 2024 e conta com garantia de hipoteca.
- Serviços de cobrança, serviços de conta corrente e serviços de cartão de crédito para a Companhia e seu grupo econômico.

Além do relacionamento relativo à Oferta e ao descrito acima, a Companhia e/ou sociedade de seu grupo econômico, não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações preferenciais) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Bradesco BBI e/ou sociedades do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com os quais se comprometerão a pagar seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (incluindo operações de *total return swap*). O Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado financeiro podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, o preço das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 80 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Custos de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Companhia ao Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Bradesco BBI poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos da estabilização do preço das Ações.

Salvo pelo exposto no fator de risco “*Caso a redução da participação societária do Grupo de Controle venha a ser interpretada como uma alteração no controle da Companhia, os Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta Primária pode ser destinada pela Companhia ao pagamento de contratos financeiros vencidos antecipadamente em razão de tal interpretação*”, a Companhia declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

RELACIONAMENTO ENTRE O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder possui o seguinte relacionamento comercial com o Acionista Vendedor:

- O Acionista Vendedor possui conta corrente no Coordenador Líder cartões de crédito, e realizam operações habituais no que concerne à administração de seus investimentos com esta instituição;

O Acionista Vendedor poderá vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Acionista Vendedor ao Coordenador Líder ou a sociedades de seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Acionista Vendedor declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, o Acionista Vendedor declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o BTG Pactual

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o BTG Pactual possui o seguinte relacionamento comercial com o Acionista Vendedor:

- Conforme informado no Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual, o Acionista Vendedor é avalista e garantidor de operação de crédito entre o BTG Pactual e Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE LTDA, sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Companhia, realizada em 28 de junho de 2019, por meio da emissão, pelo BTG Pactual, de Cédula de Crédito Bancário com vencimento em 23 de dezembro de 2019, no montante de R\$65 milhões.

O Acionista Vendedor poderá vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pelo disposto no presente Prospecto, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e não foram realizadas aquisições e vendas, pelo BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, de valores mobiliários da Companhia.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Acionista Vendedor ao BTG Pactual ou a sociedades de seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Acionista Vendedor declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta. Ainda, o Acionista Vendedor declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Acionista Vendedor e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Bradesco BBI possui o seguinte relacionamento comercial com o Acionista Vendedor:

- O Acionista Vendedor possui conta corrente no Bradesco BBI e realiza operações habituais no que concerne à administração de seus investimentos com esta instituição.

O Acionista Vendedor poderá vir a contratar, no futuro, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Acionista Vendedor ao Bradesco BBI ou a sociedades de seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Acionista Vendedor declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, o Acionista Vendedor declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Acionista Vendedor e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, investidores em potencial devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” na página 20 deste Prospecto e na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, na página 409 deste Prospecto, e as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto.

As atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos e por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou de outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia e o Acionista Vendedor acreditam que poderão afetar a Companhia de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia ou pelo Acionista Vendedor, ou que atualmente são considerados irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá “um efeito adverso para a Companhia” ou “afetará a Companhia adversamente” ou expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, contido na página 409 deste Prospecto.

Um mercado ativo e líquido para as ações de emissão da Companhia poderá não se desenvolver. A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa.

Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos. Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Se um mercado ativo e líquido de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das Ações pode ser negativamente impactado.

Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos mercados emergentes o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas no Brasil e/ou em outros mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia.

A Companhia, seus Administradores e o Acionista Vendedor se comprometeram, observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e nos respectivos Instrumentos de *Lock-up*, durante o período de 180 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.

Após tais restrições terem se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelo Acionista Vendedor e Administradores da Companhia estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

A Companhia pode vir a captar recursos adicionais no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, inclusive novas ações ordinárias, o que poderá afetar o preço das Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor.

A Companhia pode vir a captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de valores mobiliários, inclusive ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias de emissão da Companhia ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos pode resultar em alteração no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia e/ou na diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

O Preço por Ação será definido com base no Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% das Ações da Oferta Primária Base. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações da Oferta Primária Base, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta.

A faixa de preço apresentada na capa deste Prospecto Preliminar é meramente indicativa e, conforme expressamente previsto neste Prospecto, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa. Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% do valor máximo da Faixa Indicativa, ocorrerá um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, que possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo. Na ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a Companhia alcançará menor dispersão acionária do que a inicialmente esperada, caso uma quantidade significativa de Investidores Não Institucionais decida por desistir da Oferta na ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em adquirir a totalidade das Ações no âmbito da Oferta.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso as Ações não sejam integralmente adquiridas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva, contratos de compra e venda e intenções de investimentos automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 54 deste Prospecto.

Investidores que adquirirem Ações sofrerão diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.

O Preço por Ação será fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que adquiram Ações por meio da Oferta receberão um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao adquirir as Ações na Oferta, e sofrerão diluição imediata do valor de seu investimento de 54,29%. Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção “Diluição”, na página 87 deste Prospecto.

A Companhia poderá, ainda, no futuro, buscar recursos adicionais nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que sejam desfavoráveis ou desvantajosas à Companhia. A Companhia poderá, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de ações da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmem um direito de subscrever ou receber ações da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmem um direito de subscrever ou receber ações da Companhia pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da Companhia e/ou alterar o valor das ações da Companhia, o que pode resultar na diluição da participação dos investidores.

A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreende a distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações juntos a Investidores Estrangeiros.

Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Adicionalmente, a Companhia e o Acionista Vendedor são parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia e o Acionista Vendedor os indenizem, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Os esforços de colocação das Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores e autoridades regulatórias como a SEC.

A Companhia e o Acionista Vendedor também prestam diversas declarações e garantias relacionadas aos negócios da Companhia e em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e o Acionista Vendedor no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Uma eventual condenação da Companhia em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, poderá afetar negativamente a Companhia.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e contratos de compra e venda feitos perante tais Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e contratos de compra e venda que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada. Para maiores informações, veja a seção "Violações de Norma de Conduta" na página 57 deste Prospecto.

A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações.

Os Coordenadores da Oferta e sociedades de seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos para proteção (*hedge*), tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*) contratadas com terceiros, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400, e tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas. A realização de tais operações pode constituir uma porção significativa da Oferta e poderá influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das Ações.

Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, o Acionista Vendedor e/ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.

Até a data de envio do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações sobre a Companhia, o Acionista Vendedor e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia, do Acionista Vendedor ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até o envio do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia, do Acionista Vendedor ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, a CVM poderá a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

Uma redução da participação societária do Grupo de Controle na Companhia em decorrência da Oferta poderá ser interpretada como uma alteração no controle da Companhia, e consequentemente configurar um evento de vencimento antecipado de determinados contratos financeiros, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia e/ou suas controladas são parte em contratos financeiros, cujos termos preveem vencimento antecipado em caso de alteração no controle, direto ou indireto, da Companhia e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Caso haja a concretização da Oferta da Companhia, o Grupo de controle formado por Fabrico Mitre, Jorge Mitre, Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e Mitre Partners Participações Ltda., pode ser diluído de modo que deixará de deter mais do que 50% do capital votante da Companhia. Assim, caso algum credor dos contratos financeiros dos quais a Companhia é parte entenda que a redução da participação societária do Grupo de Controle na Companhia em decorrência da Oferta constitui uma alteração no controle da Companhia, caso o Grupo de Controle venha a efetuar no futuro vendas adicionais de sua participação, ou caso um novo acionista ou grupo de acionistas seja capaz de eleger a maioria dos administradores da Companhia em assembleia geral de acionistas levando a uma efetiva alteração no controle da Companhia e caso a Companhia não seja capaz de obter as aprovações necessárias, o evento poderá ocasionar a declaração do vencimento antecipado de tais contratos financeiros da Companhia. O vencimento antecipado destes contratos consumiria uma parcela relevante do caixa da Companhia, o que pode prejudicar sua situação financeira.

Os contratos financeiros da Companhia, além de cláusulas de vencimento antecipado em caso de alteração no controle societário, contêm cláusula de *cross acceleration* e de *cross default*, o que significa que o inadimplemento de obrigação da Companhia no âmbito de um contrato poderá resultar na decisão dos demais credores em declarar o vencimento antecipado ou no vencimento antecipado automático, conforme o caso, do saldo devedor das respectivas dívidas. O vencimento antecipado de parte relevante ou de todos os contratos financeiros da Companhia consumiria uma parcela do seu caixa, o que pode afetar adversamente a sua situação financeira da Companhia. Para mais informações sobre os contratos financeiros, vide item 10.1 do Formulário de Referência, a partir da página 520 deste Prospecto.

Caso a redução da participação societária do Grupo de Controle venha a ser interpretada como uma alteração no controle da Companhia, os Coordenadores da Oferta podem ter interesse vinculado à conclusão da Oferta, uma vez que parte dos recursos da Oferta Primária pode ser destinada pela Companhia ao pagamento de contratos financeiros vencidos antecipadamente em razão de tal interpretação.

Durante o processo de tomada da decisão de investimento nas Ações, os potenciais investidores devem levar em consideração a existência de um potencial conflito de interesse relacionado à participação dos Coordenadores da Oferta, tendo em vista que a Companhia poderá destinar parte dos recursos da Oferta para pagar contratos financeiros celebrados com tais Coordenadores e que eventualmente venham a ser vencidos antecipadamente após uma redução da participação societária do Grupo de Controle na Companhia em decorrência da Oferta. Dessa forma, caso haja referida redução na participação do Grupo de Controle da Companhia e tal redução seja interpretada como uma mudança de controle, a atuação dos Coordenadores da Oferta pode gerar, eventualmente, situações de conflito de interesse, impactando a condução dos trabalhos relativos à distribuição e aos esforços de colocação das Ações no contexto da Oferta.

Para mais informações, ver seções “Eventual Alteração do Controle após a Realização da Oferta”, “Destinação dos Recursos” e “Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta”, nas páginas 39, 83 e 68, respectivamente, deste Prospecto.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, a Companhia estima que os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária Base, serão de aproximadamente R\$719,9 milhões, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 44 deste Prospecto.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária Base para: (i) aquisição de terrenos; (ii) Custos de Construção; e (iii) Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações que a Companhia pretender dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária Base:

Destinação	Percentual Estimado dos Recursos Líquidos	Valor Estimado Líquido ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ (em R\$)
Aquisição de Terrenos ⁽⁴⁾	64%	460.746.804,83
Custos de Construção ⁽⁵⁾	14%	100.788.363,56
Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais ⁽⁶⁾	22%	158.381.714,16
Total	100%	719.916.882,55

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

(2) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

(3) Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.

(4) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Aquisição de Terrenos”, abaixo.

(5) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Custos de Construção”, abaixo.

(6) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais”, abaixo.

Conforme descrito na seção “Eventual Alteração do Controle após a realização da Oferta”, contida na página 39 deste Prospecto, caso os contratos financeiros da Companhia sejam declarados vencidos antecipadamente em razão de eventual interpretação sobre a alteração do controle da Companhia, os recursos líquidos da Oferta Primária Base serão utilizados da seguinte forma:

Destinação	Percentual Estimado dos Recursos Líquidos	Valor Estimado Líquido ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ (em R\$)
Aquisição de Terrenos ⁽⁴⁾	53%	381.681.204,83
Custos de Construção ⁽⁵⁾	12%	83.492.763,56
Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais ⁽⁶⁾	18%	131.202.914,16
Pagamento Antecipado de Contratos Financeiros ⁽⁷⁾	17%	123.540.000,00
Total	100%	719.916.882,55

(1) Com base no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

(2) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

(3) Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.

(4) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Aquisição de Terrenos”, abaixo.

(5) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Custos de Construção”, abaixo.

(6) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais”, abaixo.

(7) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Pagamento Antecipado de Contratos Financeiros”, abaixo.

Aquisição de Terrenos

A Companhia pretende usar parte dos recursos captados na Oferta para suportar e acelerar a aquisição do *landbank* compromissado e de novos terrenos na região em que atua. A aquisição do seu *landbank* se dá por meio de compromissos de compra e venda celebrados sob condição resolutiva, com vinculação da escritura e grande parte do desembolso condicionados às respectivas aprovações dos projetos na prefeitura. A Companhia entende que tal investimento, pautados pelos elementos acima mencionados são essenciais para a implementação da sua estratégia de crescimento.

Custos de Construção

Uma vez realizados os investimentos na aquisição de novos terrenos, a Companhia pretende acelerar o lançamento e implementação de novos projetos. Nesse sentido, considerando que o número de canteiros de obras da Companhia aumentará, serão necessários novos recursos para fazer frente ao início das obras, dado que o financiamento SFH é liberado apenas após a conclusão de um percentual das obras.

Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais

Por fim, o aumento do volume de lançamentos anuais exigirá recursos adicionais da Companhia para fazer frente às ações comerciais de divulgação de cada empreendimento, seja para a construção de stand de vendas ou para a realização de ações de marketing. Além disso, o crescimento orgânico e sustentável do setor administrativo da Companhia precisará de recursos adicionais para que sua estrutura corporativa seja condizente ao volume de atividades operacionais que serão desenvolvidas pela Companhia.

Pagamento antecipado de Contratos Financeiros

Caso ocorra a colocação das Ações Adicionais, o atual bloco de controle da Companhia formado por Fabricio Mitre, Jorge Mite, Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e Mitre Partners Participações Ltda. deterá menos que 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia, o que poderá ser interpretado pelos credores da Companhia como uma alteração do controle da Companhia, conforme descrito na seção “Eventual Alteração do Controle após a realização da Oferta”, contida na página 39 deste Prospecto. Neste caso a Companhia irá utilizar parcela dos recursos líquidos da Oferta Primária Base para realizar o pagamento antecipado dos contratos financeiros que venham a ser declarados vencidos antecipadamente que, em 30 de setembro de 2019, totalizavam o montante de R\$ 123.540.000,00.

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta Primária Base depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta Primária Base quando de sua efetiva utilização.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta Primária Base sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos e observada a ordem de alocação disposta na tabela acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras os quais deverão ser contratados tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

A Companhia não receberá qualquer recurso decorrente da Oferta Secundária, que engloba a colocação da Oferta Secundária Suplementar e da Oferta Secundária Adicional, por se tratar exclusivamente de Ações de titularidade do Acionista Vendedor. Portanto, os recursos provenientes da Oferta Secundária e, portanto, da colocação da Oferta Secundária Adicional e da Oferta Secundária Suplementar, serão integralmente destinados ao Acionista Vendedor.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos da Oferta Primária Base na situação patrimonial da Companhia, veja a seção “Capitalização” na página 86 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, composta por empréstimos e financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Companhia em 30 de setembro de 2019, indicando a: (i) situação real em 30 de setembro de 2019; e (ii) posição ajustada considerando o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária Base, integralmente primária, estimados em aproximadamente R\$719.917 mil, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, com base no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

As informações descritas abaixo na coluna denominada “Real” foram extraídas das nossas informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019. Os investidores devem ler a tabela abaixo em conjunto com as seções “3. Informações Financeiras Seleccionadas” e “10. Comentários dos Diretores” do Formulário de Referência da Companhia, a partir das páginas 392 e 520 deste Prospecto, respectivamente.

	Em 30 de setembro de 2019	
	Real	Ajustado Pós-Oferta ⁽¹⁾
	(em milhares de R\$)	(em milhares de R\$)
Empréstimos e financiamentos circulante.....	95.413	95.413
Financiamento por arrendamento circulante.....	860	860
Empréstimos e financiamentos não circulante.....	28.127	28.127
Financiamento por arrendamento não circulante.....	2.045	2.045
Total do Patrimônio Líquido	60.349	780.266
Capitalização Total⁽²⁾	186.794	906.711

⁽¹⁾ Ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos da Oferta Primária Base, integralmente primária, estimados em R\$719.917 mil, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

⁽²⁾ Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos, financiamentos e financiamento por arrendamento (circulante e não circulante) e o total do patrimônio líquido.

Um aumento ou uma redução de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento ou redução do valor do patrimônio líquido e da capitalização total da Companhia em R\$43,3 milhões, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Excetuando-se o descrito acima, não houve mudanças relevantes na capitalização total da Companhia desde 30 de setembro de 2019.

“Conforme descrito na seção “Eventual Alteração do controle após a realização da oferta” deste Prospecto na página 39, caso sejam colocadas as Ações Adicionais, o atual bloco de controle da Companhia formado por Fabricio Mitre, Jorge Mite, Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e Mitre Partners Participações Ltda. deterá menos que 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia, o que poderá ser interpretado pelos credores da Companhia como uma alteração do bloco de controle da Companhia. Neste caso, os contratos financeiros cujo saldo em 30 de setembro de 2019 era de R\$123.540 mil teria seu vencimento declarado antecipado, caso não sejam obtidos *waivers* de seus credores. A Tabela de Capitalização acima não reflete eventual reclassificação destes valores para o passivo circulante.” Para maiores detalhes favor verificar a seção “Alteração do controle após a realização da oferta”, contida na página 39 deste Prospecto.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 30 de setembro de 2019, o valor do patrimônio líquido da Companhia era de R\$60,3 milhões e o valor patrimonial por ação ordinária correspondia, na mesma data, a R\$1,08. Os referidos valores patrimoniais por ação ordinária representam o valor do patrimônio líquido da Companhia, dividido pelo número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de setembro de 2019.

Considerando: (i) a emissão das Ações no âmbito da Oferta Primária Base, com base no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, e após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta; o patrimônio líquido da Companhia seria de R\$780,3 milhões, representando um valor patrimonial de R\$7,68 por ação ordinária de emissão da Companhia. Isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de R\$6,60 para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de R\$9,12 para os novos investidores que subscreverem/adquirirem Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação ordinária imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, veja a Seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, página 44 deste Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação ordinária de emissão da Companhia, com base em seu patrimônio líquido em 30 de setembro de 2019, considerando os impactos da realização da Oferta Primária Base:

	Após a Oferta Primária <i>(em R\$, exceto percentagens)</i>
Preço por Ação ⁽¹⁾	16,80
Valor Patrimonial Contábil por Ação ordinária em 30 de setembro de 2019.....	1,08
Valor Patrimonial Contábil por Ação em 30 de setembro de 2019 Ajustado para Refletir a Oferta.....	7,68
Aumento do Valor Contábil Patrimonial Líquido por Ação Atribuído aos Atuais Acionistas.....	6,60
Diluição do valor patrimonial contábil por ação ordinária para os novos investidores ⁽²⁾	9,12
Percentual de diluição dos novos investidores⁽³⁾.....	54,29%

(1) Calculado com base no ponto médio da Faixa Indicativa.

(2) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

(3) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações ordinárias de emissão da Companhia e será fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Institucionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Para informações detalhadas sobre o procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja seção “Informações Sobre a Oferta”, na página 38 deste Prospecto.

Um acréscimo ou redução de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento ou redução, após a conclusão da Oferta: (i) de R\$43,3 milhões no valor do patrimônio líquido contábil da Companhia; e (ii) na diluição do valor patrimonial contábil por ação ordinária aos investidores desta Oferta em R\$0,57 por Ação; após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta. O valor do patrimônio líquido contábil da Companhia após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Plano de Opções

Em 10 de janeiro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, a Companhia aprovou (i) Plano de Opções de Compra de Ações; e (ii) Plano de Entrega de Ações, os quais serão administrados pelo Conselho de Administração da Companhia, que poderá delegar tal função, em parte ou no todo, ao comitê criado ou indicado para assessorar o Conselho de Administração na administração dos planos, conforme aplicável.

Plano de Opções de Compra de Ações

O Plano de Opções de Compra de Ações (“Plano de Opções”) tem por objetivo permitir que os administradores, empregados ou prestadores de serviços da Companhia, ou outra sociedade sob o seu controle (“Participantes”), que assim desejarem por sua livre e espontânea vontade e sujeito a determinadas condições, possam investir recursos próprios na aquisição de Ações, com vista a: (a) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos dos Participantes; e (b) compartilhar riscos e ganhos de forma equitativa entre acionistas e Participantes.

Os Participantes serão escolhidos e eleitos pelo Conselho de Administração, a seu exclusivo critério, sendo que a outorga de Opções aos Participantes não será, necessariamente, igual para cada Participante, nem por equidade ou equiparação, nem dividido *pro rata*, sendo fixada segundo critérios adotados pelo Conselho de Administração.

As Opções outorgadas nos termos do Plano poderão conferir Opções que não excedam 16% das Ações representativas do capital social total da Companhia na data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Se qualquer Opção for extinta ou cancelada sem ter sido integralmente exercida, as Ações vinculadas a tais Opções tornar-se-ão novamente disponíveis para futuras outorgas de Opções.

Com o propósito de satisfazer o exercício de Opções outorgadas nos termos do Plano, a Companhia poderá, a critério do Conselho de Administração, emitir novas Ações dentro do limite do capital autorizado ou vender Ações mantidas em tesouraria por meio de operação privada, nos termos da Instrução CVM 567.

Exceto se aprovado de forma diversa pelo Conselho de Administração, para as outorgas de Opções que forem realizadas dentro do prazo de 6 (seis) meses contados da data de aprovação do Plano, o Preço de Exercício de cada Opção será equivalente ao preço por Ação na oferta pública inicial de ações da Companhia na B3, e poderá, a critério do Conselho de Administração, ser corrigido pela variação do IPCA, desde a data da Oferta até a data do efetivo exercício da Opção. Exceto se aprovado de forma diversa pelo Conselho de Administração, para as outorgas de Opções subsequentes, o Preço de Exercício será equivalente à média ponderada das cotações das ações de emissão da Companhia nos 60 (sessenta) pregões na B3 imediatamente anteriores à data de outorga, e poderá, a critério do Conselho de Administração, ser corrigido pela variação do IPCA desde a data de outorga até a data do efetivo exercício da Opção.

Na data deste Prospecto, nenhuma opção havia sido outorgada no âmbito do Plano de Opções. Para mais informações sobre o Plano de Opções, veja os itens “13.4 Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração e Diretoria Estatutária” a “13.8 Informações Necessárias para Compreensão dos Dados Divulgados nos itens 13.5 a 13.7”, do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 649 deste Prospecto.

Não houve necessidade da apresentação do cálculo da diluição, tendo em vista que na data deste Prospecto, nenhuma opção havia sido outorgada no âmbito do Plano de Opções.

Plano de Entrega de Ações

O Plano de Entrega de Ações da Companhia (“Plano de Entrega”) tem por objetivo conceder aos administradores e empregados da Companhia selecionados pelo Conselho de Administração (“Beneficiários”) a oportunidade de receber Ações, de modo a promover: (a) a retenção dos Beneficiários; (b) o comprometimento de longo prazo dos Beneficiários e o fortalecimento da cultura de meritocracia, e (c) o alinhamento de interesse entre os Beneficiários e os acionistas da Companhia.

Cada programa de outorga de ações que poderão ser criados pelo Conselho de Administração (“Programa”) selecionará os Beneficiários que poderão participar do Plano.

Sempre que julgar conveniente o Conselho de Administração da Companhia aprovará a outorga de ações no âmbito de cada Programa, podendo, a seu exclusivo critério, condicionar a outorga de ações ao cumprimento de metas, indicando os Beneficiários em favor dos quais poderão ser outorgadas as Ações nos termos deste Plano de Entrega e do respectivo Programa, estabelecendo os prazos e condições de aquisição de direitos relacionadas às Ações.

A quantidade de ações que poderão ser entregues aos Beneficiários, no âmbito deste Plano, será definida a cada Programa.

Exceto se de outra forma previsto nos respectivos Programas e contratos de outorga, os direitos dos Beneficiários em relação às ações, especialmente o direito de efetivamente receber a propriedade de tais ações, somente serão plenamente adquiridos se os Beneficiários permanecerem continuamente vinculados como administradores, diretores ou empregados da Companhia ou de sociedade sob o seu controle, conforme o caso, durante os prazos especificados em cada Programa (“Período de Carência”).

Observadas as exceções e condições previstas no Plano de Entrega, uma vez cumpridas as condições em cada data do Período de Carência e desde que observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a Companhia transferirá, a título não oneroso, por meio de operação privada, para o nome dos Beneficiários, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do término de cada Período de Carência, ou outra data prevista no contrato de outorga, conforme aplicável, a quantidade de Ações a que os Beneficiários façam jus, observado que a Companhia arcará com eventuais custos operacionais junto ao agente escriturador para a transferência de tais Ações.

Na data deste Prospecto, nenhuma opção havia sido outorgada no âmbito do Plano de Entrega. Para mais informações sobre o Plano de Entrega, veja os itens “13.4 Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração e Diretoria Estatutária” a “13.8 Informações Necessárias para Compreensão dos Dados Divulgados nos itens 13.5 a 13.7”, do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 649 deste Prospecto.

Não houve necessidade da apresentação do cálculo da diluição, tendo em vista que o Plano de Entrega não prevê a emissão de ações de emissão da Companhia e, portanto, não há diluição.

Histórico do Preço de Emissão de Ações

Nos últimos cinco anos, a Companhia realizou os seguintes aumentos de capital:

Data do Aumento	Subscritor/Adquirente	Valor total da emissão (R\$)	Tipo de Aumento	Total de Ações Ordinárias / Preferências	Subscrição/ Capital anterior	Preço de emissão (R\$)	Preço Pago (R\$)	Fator cotação
04.12.2014	Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda.	5.000.000,00	Subscrição Particular	5.000.000	0,500000	1,00	-	R\$ por unidade
02.03.2016	Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda.	385.171,00	Subscrição Particular	385.171 quotas	0,025678	1,00	-	R\$ por unidade
28.12.2016	Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda.	6.261.268,00	Subscrição Particular	6.261.268 quotas	0,406968	1,00	6.261.268,00	R\$ por unidade
20.12.2017	Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda.	1.705.258,00	Subscrição Particular	1.705.258 quotas	0,078778	1,00	-	R\$ por unidade
31.12.2018	Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda.	2.732.970,00	Subscrição Particular	2.732.970 quotas	0,117035	1,00	-	R\$ por unidade
30.09.2019	Fabício Mitre, Jorge Mitre, Mitre Partners Participações Ltda. e Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	30.015.333,00	Subscrição Particular	30.015.333 quotas	1,150689	1,00	-	R\$ por unidade

A tabela a seguir traz uma comparação entre o preço pago no aumento de capital realizado pela Companhia nos últimos cinco anos e o Preço por Ação da Oferta:

	Preço de Emissão (R\$)	Preço Pago por Ação/Quota (R\$)
Aumento de Capital realizado em 04.12.2014.....	1,00	— ⁽¹⁾
Aumento de Capital realizado em 02.03.2016.....	1,00	1,00
Aumento de Capital realizado em 28.12.2016.....	1,00	1,00
Aumento de Capital realizado em 20.12.2017.....	1,00	— ⁽²⁾
Aumento de Capital realizado em 31.12.2018.....	1,00	— ⁽³⁾
Aumento de Capital realizado em 30.09.2019.....	1,00	— ⁽⁴⁾
Preço por Ação ⁽⁵⁾	16,80	16,80 ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ O aumento de capital realizado em 04.12.2014 foi subscrito e integralizado pelos sócios Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda. por meio da capitalização dos valores.

⁽²⁾ O aumento de capital realizado em 20.12.2017 foi subscrito e integralizado pelos sócios Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda. por meio da capitalização dos valores.

⁽³⁾ O aumento de capital realizado em 31.12.2018 foi subscrito e integralizado pelos sócios Fabício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda. por meio da capitalização dos valores.

⁽⁴⁾ O aumento de capital realizado em 30.09.2019 foi subscrito e integralizado pelos sócios Fabício Mitre, Jorge Mitre, Mitre Partners Participações Ltda. e Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. por meio da capitalização dos valores.

⁽⁵⁾ Preço por Ação de R\$16,80, que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

Para informações adicionais referentes aos últimos aumentos do nosso capital social, veja o item “17.2. Aumentos do Capital Social” do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 701 deste Prospecto.

Histórico de Desdobramentos, Grupamentos e Bonificações de Ações

Não foram realizados grupamentos ou desdobramentos pela Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.