

**ANÚNCIO DE INÍCIO 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, 700 - 5º Andar
Cerqueira César - CEP 01418-100

Código ISIN: “BRMTREACNOR6”

Código de negociação das Ações na B3: “MTRE3”

**Registro da Oferta Pública de Distribuição Primária nº CVM/SRE/REM/2020/001 em 4
de fevereiro de 2020**

**Registro da Oferta Pública de Distribuição Secundária nº CVM/SRE/SEC/2020/002 em 4
de fevereiro de 2020**

Nos termos do disposto no artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.** (“Companhia”), o acionista pessoa física identificado no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) (“Acionista Vendedor”), em conjunto com o **Banco Itaú BBA S.A.** (“Itaú BBA” ou “Coordenador Líder”), o **Banco BTG Pactual S.A.** (“BTG Pactual” ou “Agente Estabilizador”) e o **Bradesco BBI S.A.** (“Bradesco BBI” e, em conjunto com o Coordenador Líder, e o BTG Pactual, os “Coordenadores da Oferta”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia, com esforços de colocação no exterior (“Ações” e “Oferta”, respectivamente), ao preço de R\$19,30 (dezenove reais e trinta centavos) por ação (“Preço por Ação”), perfazendo o montante total de (considerando as Ações Adicionais, conforme abaixo definidas):

R\$ 1.052.727.262,20

1. A Oferta

A Oferta base consiste na distribuição pública primária de 45.454.545 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quinhentas e quarenta e cinco) novas ações ordinárias de emissão da 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 o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 ("Instituições Consorciadas") e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta").

Simultaneamente, foram realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Itau 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 and Purchase 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 nos Estados Unidos, 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 não constituídos de acordo com as leis deste país (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S* ("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 da Lei 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131"), ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") e da Instrução da CVM n° 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 560"), 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, a quantidade total de Ações da Oferta Primária Base foi, a critério da Companhia e do Acionista Vendedor, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, acrescida em 20%, ou seja, em 4.220.275 (quatro milhões, duzentos e vinte mil, duzentos setenta e cinco) novas ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia ("Oferta Primária Adicional") e 4.870.634 (quatro milhões, oitocentos e setenta mil, seiscentos e trinta e quatro) ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, que foram por eles alienadas ("Oferta Secundária Adicional" e, quando em conjunto com a Oferta Primária Adicional ("Ações Adicionais"), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Primária Base.

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% das Ações da Oferta Primária Base, ou seja, em até 3.409.090 (três milhões, quatrocentos e nove mil e noventa) 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 (três milhões, quatrocentos e nove mil e noventa) ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, na proporção indicada no Prospecto Definitivo 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 e, 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 abaixo definido), as quais serão, se for o caso, exercidas nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400 ("Opção de Ações Suplementares"). 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 abaixo definido).

2. Aprovações societárias

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“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 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 3530054714-4 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no jornal O Dia em 16 de janeiro de 2020.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 3 de fevereiro de 2020, cuja ata consta como um anexo ao Prospecto Definitivo, será devidamente registrada na JUCESP e publicada DOESP e no jornal O Dia no dia subsequente ao da disponibilização deste Anúncio de Início.

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

3. Instituições Participantes da Oferta

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

4. Regime de Distribuição

A Oferta está sendo realizada em conformidade com o Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação da Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Contrato de Colocação”), celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores da Oferta e a B3, na qualidade de interveniente anuente.

Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, foram realizados nos termos Contrato de Colocação Internacional.

Tendo em vista disponibilização do “Aviso ao Mercado” em 13 de janeiro de 2020, a disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”, incluindo o Formulário de Referência elaborado pela Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, a ele anexo (“Formulário de Referência”), bem como de seus eventuais aditamentos e/ou suplementos (“Prospecto Preliminar”), o encerramento do Período de Reserva e do Período

de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definido no item 5.1 abaixo), 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 e o cumprimento das condições suspensivas previstas no Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a divulgação deste Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição 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 Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos”), as Instituições Participantes da Oferta realizarão a colocação das Ações da Oferta Primária Base, em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação, a ser exclusivamente prestada pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Colocação, em conformidade com o disposto da Instrução CVM 400 e observadas as disposições do item 5 abaixo.

O Contrato de Colocação está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados no item 19 abaixo, a partir da divulgação deste Anúncio de Início.

Não foi admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta.

5. Procedimento da Oferta

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

Os Coordenadores da Oferta, com a anuência da Companhia e do Acionista Vendedor, elaboraram o 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 levou em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e as 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 asseguraram (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, em conformidade com a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539”); (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; 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 (“Plano de Distribuição”).

O público alvo da Oferta consiste em:

- (a) 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 realizarem Pedido de Reserva (conforme abaixo definido) durante o Período de Reserva (conforme definido no item 5.1 abaixo) ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definido no item 5.1 abaixo), 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 (“Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva” e “Investidores Não Institucionais”, respectivamente); e
- (b) 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 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), em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como os Investidores Estrangeiros (“Investidores Institucionais”).

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 nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, foram 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 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, 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 e filhos menores 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 (“Pessoas Vinculadas”).

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações 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 (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, 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 total return swap e hedge pode ter influenciado a demanda e o preço das Ações*”, do Prospecto Definitivo.

5.1. Oferta de Varejo

A Oferta de Varejo foi realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizaram 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 (“Pedido de Reserva”) junto a uma única Instituição Consorciada, durante o período compreendido entre 21 de janeiro de 2020, inclusive, e 31 de janeiro de 2020, inclusive (“Período de Reserva”), 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 (“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”), observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo.

Os Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas puderam realizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, o qual terminou em data que antecedeu 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 realizaram seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas tiveram seus Pedidos de Reserva cancelados, tendo em vista que houve 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 realizaram seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não tiveram seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo com a ocorrência 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% do total das Ações (considerando as Ações Suplementares e Ações Adicionais) e, no máximo, 20% do total das Ações (considerando as Ações Suplementares e Ações Adicionais) foi destinado, prioritariamente, à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Os Pedidos de Reserva puderam ser efetuados por Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (b), (c), (e), 7 e 11 abaixo, observadas as condições do Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta de Varejo realizaram reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, nos termos da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, conforme alterada (“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 deve ter indicado, 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.** Tendo em vista que foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Ações da Oferta Primária Base, não foi permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, tendo sido os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo 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 pôde 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 tenha estipulado um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por

Ação, seu Pedido de Reserva foi automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada;

- (d) após a concessão do registro das Ofertas 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 deste 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, ressalvado o rateio previsto na alínea (g) 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 (conforme abaixo definido). 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 em questão, sendo o Pedido de Reserva automaticamente cancelado pela Instituição Consorciada junto a qual o Pedido de Reserva foi realizado;
- (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 no item 7 abaixo, as possibilidades de cancelamento previstas nos itens (b), (c) e (e) acima e 11 abaixo e o rateio previsto no item (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento não considerará a referida fração; e
- (g) tendo em vista que a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais foi superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, foi 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 das Ações destinadas à Oferta de Varejo, desconsiderando-se as frações de Ações até o limite de R\$3.000,00 por Investidor Não Institucional, e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, foi 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.

Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, ver o item 7 deste Anúncio de Início.

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 atenderam aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Foi recomendado aos Investidores Não Institucionais interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) lessem cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, sobretudo os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Definitivo 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” do Prospecto Definitivo, bem como o item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência; (ii) verificassem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigiria a manutenção de recursos em conta aberta e/ou mantida junto a ela para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrassem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para que obtivessem informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se fosse o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada; e (v) verificassem 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.

5.2. Oferta Institucional

A Oferta Institucional foi 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 foram destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não foram admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, inexistiu estabelecimento de qualquer valor mínimo e máximo de investimento e cada Investidor Institucional assumiu 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*.

Tendo em vista que 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, excedeu o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, tiveram 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, levaram 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 atenderam 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 deste 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*, a quantidade de Ações alocadas e o valor do respectivo investimento. 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, 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 Lei 4.131, na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

Foi 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, tendo em vista que foi verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações da Oferta Primária Base, não foi permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, tendo sido 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 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.

6. 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 deste Anúncio de Início, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Anúncio de Encerramento"), limitado ao prazo máximo de seis meses, contado a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, com data máxima em 04 de agosto de 2020, em conformidade com o artigo 18 da Instrução CVM 400 ("Prazo de Distribuição").

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até dois dias úteis, contados da data de divulgação deste Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações ("Período de Colocação"). A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação ("Data de Liquidação"), exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o segundo dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares (cada uma delas, "Data de Liquidação das 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.

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.

7. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do 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/ou (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, 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 disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes do item 19 abaixo, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Retificação").

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Consorciadas deverão acautelarem-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 nos termos do item 5.1 acima.

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item 5.1 acima 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 nos termos do item 5.1 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 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.

A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400.

8. Informações sobre a 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 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 (“Garantia Firme de Liquidação”). A Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, forem concedidos os registros da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria “A” pela CVM e da Oferta pela CVM, assinados e cumpridas as condições suspensivas previstas no Contrato de Colocação e no Contrato de Colocação Internacional, disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado este 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, integralizará/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 previstas no item 10 abaixo não estarão sujeitas a tais limites.

9. Preço por Ação

No contexto da Oferta, o preço por Ação é de R\$19,30 (dezenove reais e trinta centavos), o qual foi 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 teve 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 apresentaram 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 participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participaram do processo de determinação do Preço por Ação.**

10. Estabilização de Preço das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("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 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. ("Contrato de Estabilização"), o qual foi 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.

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 está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início nos endereços indicados no item 19 abaixo.

11. Violações de Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, pelas Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos 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, boletins de subscrição e contratos de compra e

venda de ações que tenha recebido e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores de quem tenham recebido os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição e contratos de compra e venda de ações 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.

12. 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 da Companhia.

13. Negociação das Ações Ordinárias

A Companhia e a B3 celebraram o Contrato de Participação no Novo Mercado, por meio do qual a Companhia aderiu às Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 (“Novo Mercado”), disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de divulgação deste Anúncio de Início.

A partir do dia útil seguinte à data de divulgação deste 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 Formulário de Referência. Para informações adicionais sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3.

Recomenda-se a leitura do Prospecto Definitivo e 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, em especial a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Companhia, e do item “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, do Prospecto Definitivo.

14. Acordos de 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 acordos de restrição à venda de Ações ordinárias de emissão da Companhia (“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 plano de opções de compra de ações da Companhia vigente quando da assinatura do Contrato de Colocação.

15. Instituição Financeira Responsável pela Escrituração das Ações

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

16. 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	Concessão dos registros da Oferta pela CVM Disponibilização deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/02/2020
2	Início de negociação das Ações no Novo Mercado	05/02/2020
3	Data de Liquidação	06/02/2020
4	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	05/03/2020
5	Data limite para a liquidação de Ações Suplementares	07/03/2020
6	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento	04/08/2020

⁽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.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta 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”, consulte o Prospecto Definitivo.

Para informações sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, consulte o Prospecto Definitivo.

Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações integralizadas/liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Colocação, ver o item 8 deste Anúncio de Início e seção “Informações sobre a Oferta – Características Gerais da Oferta - Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação” do Prospecto Definitivo.

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

17. Informações sobre a Companhia

De acordo com o seu Estatuto Social, o objeto social da Companhia consiste em (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) a assessoria empresarial; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (v) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (vi) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Para maiores informações sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e sua situação econômico-financeira, leia o Prospecto Definitivo e o Formulário de Referência, que estão disponíveis nos locais indicados no item 19 abaixo.

18. Eventual Alteração do Controle após a realização da Oferta

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”) pode ser diluído de modo que deixará de deter mais do que 50% do capital votante 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.

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 consequente redução do caixa e equivalentes de caixa esperados após a Oferta.

Para mais informações, veja a seção “*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – 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*

consequentemente configurar um evento de vencimento antecipado de determinados contratos financeiros, o que poderá afetar adversamente a Companhia” do Prospecto.

19. Informações Adicionais

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Definitivo ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, (i) aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta indicados abaixo ou (ii) à B3 e à CVM.

Companhia

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Alameda Santos, 700 - 5º Andar

Cerqueira César - CEP 01418-100

At.: Srs. Rodrigo Coelho Cagali / Giancarlo Denapoli

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

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

Coordenadores da Oferta

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 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 Definitivo”)

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar

CEP 04538-133, São Paulo, SP

At.: Sr. Bruno Duque – Departamento Jurídico

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 Definitivo”)

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

Fax: +55 11 3847 9856

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, identificar “Ofertas Públicas” e, posteriormente, clicar no título do documento correspondente).

Links para disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta

ESTE 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, DO ACIONISTA VENDEDOR E DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA INDICADAS ABAIXO, DA CVM E DA B3 INDICADO A SEGUIR:

Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 400, o Acionista Vendedor foi dispensado 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.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

<https://ri.mitrerealty.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” e, posteriormente, clicar em “2019” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, por fim em “Anúncio de Início”.

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/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website acessar “Ofertas Públicas” e, em seguida, clicar no link específico de 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).

O Prospecto Definitivo 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 “Primárias”, clicar no item “Ações”, depois, na página referente a “Ofertas Primárias em Análise”, na tabela “Oferta Inicial (IPO) – Volume em R\$”, acessar o link referente ao “Mitre Realty Empreendimentos e Participações” e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Definitivo 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 Definitivo”).

Este Anúncio de Início 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, o Acionista Vendedor 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.

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. O Prospecto Definitivo e o Formulário de Referência contêm informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. 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 nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais a Companhia está exposta.

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 dos Prospectos e do Formulário de Referência.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA 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” DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA, À COMPANHIA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Oferta foi previamente submetida à análise e aprovação da CVM, sendo a Oferta Primária Base registrada sob o nº CVM/SRE/REM/2020/001 em 4 de fevereiro de 2020 e a Oferta Secundária sob o nº CVM/SRE/SEC/2020/002 em 4 de fevereiro de 2020.

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.

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. 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, 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 no Prospecto Definitivo 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 integralizar ou adquirir ações ou, com relação à qual o investimento em ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.



São Paulo, 4 de fevereiro de 2020

Coordenadores da Oferta

Coordenador Líder



Agente Estabilizador



Instituições Consorciadas

