As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia; das Instituições Participantes da Oferta; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação; e da CVM.

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 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 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 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 ("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][4]	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 Ofertada, 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, DESTE 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 13 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 *Lock-up*) 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
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 (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) 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 (*International Financial Reporting Standards* – "IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("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 323.
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	*International Financial Reporting Standards* (Normas Internacionais de Relatório Financeiro). Conjunto de normas internacionais de contabilidade, emitidas e revisadas pelo IASB – *International Accounting Standards Board* (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. 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.
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 *Securities Act.*
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	*Regulation S* do *Securities Act* de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos.
SEC	*Securities and Exchange Commission*, a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
Securities Act	*Securities Act* 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, n° 700, 5º andar, CEP 01418-100.
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n° 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 *website* 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 ROAE[1] do setor, considerando a forma calculada pela Companhia, bem como uma velocidade de vendas significativamente acima do mercado da cidade de São Paulo[2] e o mais alto giro de ativo[3] 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 671. 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 Inteligence*; **(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 á 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 dividia 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 minunciosamente 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 estoque[4] 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.

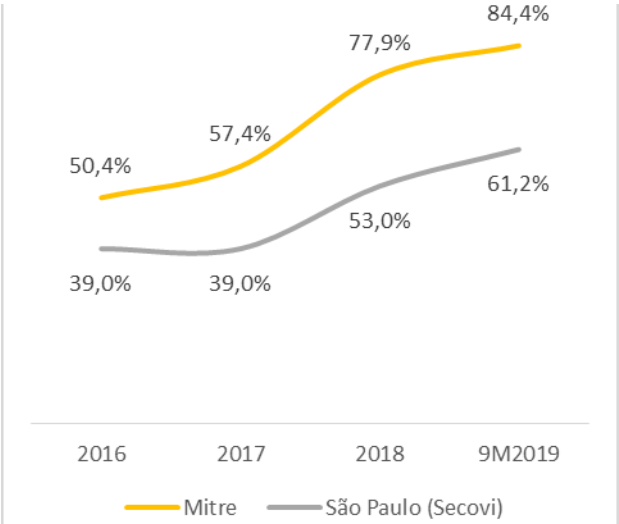
Nossa área de Engenharia conta com uma equipe altamente capacitada e experiente, que usa avançadas técnicas de gestão e controle de obras, com foco em custos, cronograma e qualidade, que é responsável pela entrega antecipada de 100% (cem por cento) das nossas obras nos últimos anos (média de 91 dias) 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/m^2 (grande maioria) e 9.000/m^2 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, consequentemente, 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 VGV[5] de cada empreendimento. Dessa forma, conseguimos diversificar o risco de cada empreendimento e ter maior conversão de vendas.

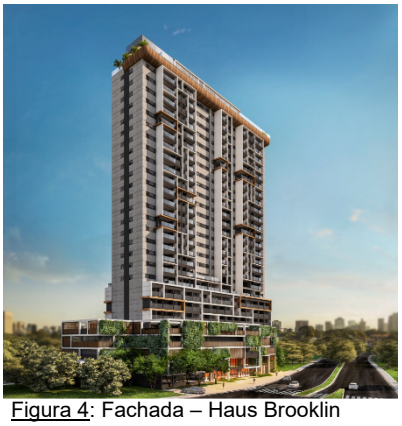


Figura 4: Fachada – Haus Brooklin

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 671 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, diminuímos 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 Brooklin

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 carrego 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, consequentemente, 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

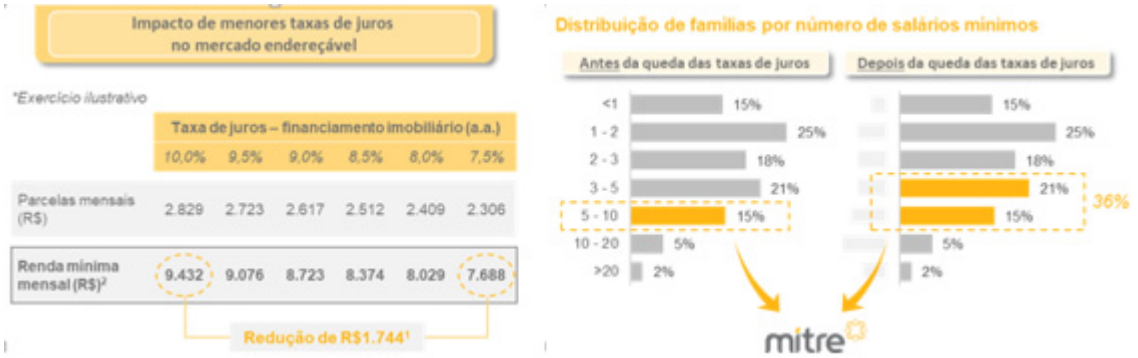
O coração da nossa Companhia é o desenvolvimento de produtos diferenciados, que seguem as mais modernas tendências mundiais de moradia e que conta com a participação ativa do nosso CEO e diversos departamentos da Companhia. Nosso histórico de vendas, baixos índices de estoque e alta rentabilidade, corroboram 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 medição 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 EBTIDA 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 EBTIDA 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.

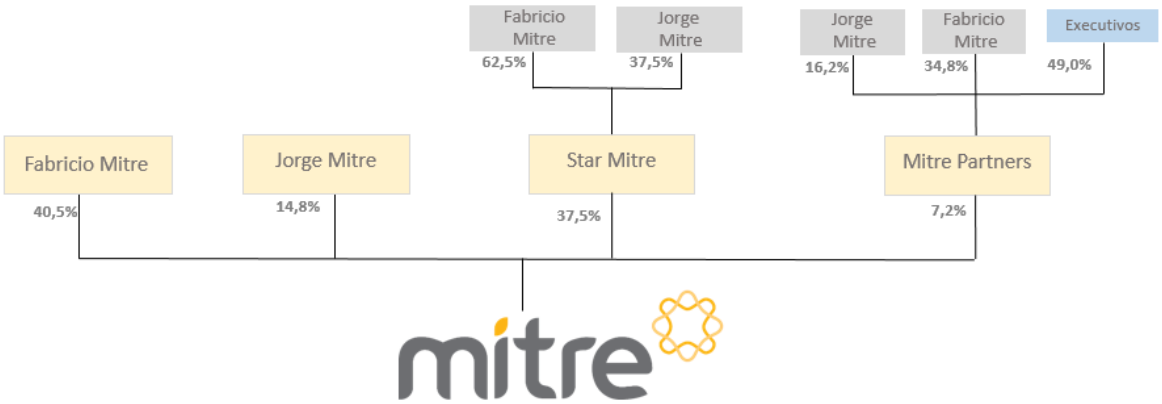
8 Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as 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. Consequentemente, 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 consequentemente 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 consequente 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. Consequentemente, 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, consequentemente, 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.itau.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, n° 1.309, 10° 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, 7° 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 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	*Placement Facilitation Agreement*, 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 704 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.
Offering Memoranda	O *Preliminary Offering Memorandum* e o *Final Offering Memorandum*, 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 *Bookbuilding*, 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 2° 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 do 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	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. 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.
Restrição à Venda de Ações (*Lock-up*)	A Companhia, o Acionista Vendedor e os Administradores obrigar-se-ão 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 acordo 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*.
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
Fabrício 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 674 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
Fabrício 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 674 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
Fabrício 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 674 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
Fabrício 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 674 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 674 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 Fabrício 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 intepretação 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 consequentemente 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 consequente 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**	**Representatividade**
	(em R$ mil)	
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**	**Quantidade**	**Valor[(1)(2)]**
		(R$)		
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**	**Quantidade**	**Valor[1][2]**
		(R$)		
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**	**Quantidade**	**Valor[1][2]**
		(R$)		
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**	**Quantidade**	**Valor[1][2]**
		(R$)		
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]	Montante	Comissões e Despesas	Recursos Líquidos[2][3]
		(R$)	*(R$)*	*(R$)*	*(R$)*
Companhia	45.454.545	16,80	763.636.356,00	43.719.473,45	719.916.882,55
Fabrício 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]	Montante	Comissões e Despesas	Recursos Líquidos[2][3]
		(R$)	*(R$)*	*(R$)*	*(R$)*
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
Fabrício 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]
		(R$)	*(R$)*	*(R$)*	*(R$)*
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
Fabrício 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]
		(R$)	*(R$)*	*(R$)*	*(R$)*
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
Fabrício 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]	% em Relação ao Valor Total da Oferta[5]	Valor por Ação	% em Relação ao Preço por Ação[1]
	(R$)		*(R$)*	
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 (*roadshow*) Início do Procedimento de *Bookbuilding*	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 (*roadshow*) Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* 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 2° 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 3° 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-simile, 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 4°, 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) resilição 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 704 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 obrigar-se-ão 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, exercitar 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.mitrerealty.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.itau.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.mitrerealty.com.br (neste *website*, clicar no documento correspondente).

Coordenadores da Oferta

Banco Itaú BBA S.A.
http://www.itau.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 Institucional 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 America 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 Bradescco 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 capitar 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, confiram 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, confiram 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 consequente 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, consequentemente, 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.

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 *landbak* compromissado e de novos terrenos na região em que atua. A aquisição do seu *landbanck* 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 crecimento.

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 Selecionadas" 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
	(em R$, exceto percentagens)
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 outoga 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 cumprimentos 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$)	Fator cotação
04.12.2014	Fabrício Mitre, Jorge Mitre e Mitre Partners Participações Ltda.	5.000.000,00	Subscrição Particular	5.000.000	0,500000	1,00	–	R$ por unidade
02.03.2016	Fabrício 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	Fabrício 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	Fabrício 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	Fabrício 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	Fabrício 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	Preço Pago por Ação/Quota
	(R$)	*(R$)*
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 Fabrício 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 Fabrício 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 Fabrício 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 Fabrício 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 700 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.

ANEXOS

- **ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA**
- **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2019, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA**
- **MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA**
- **DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**
- **DECLARAÇÃO DO ACIONISTA VENDEDOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**
- **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**
- **INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS – ITR DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019**
- **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 E 2016**
- **FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL DA

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME Nº 07.882.930/0001-65

NIRE 35.300.547.144

CAPÍTULO I

Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social

Artigo 1º A **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações que se rege pelo presente Estatuto Social e pela legislação aplicável.

Artigo 2º A Companhia tem sede e foro na Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Artigo 3º Constitui o objeto social da Companhia:

(a) a incorporação de empreendimentos imobiliários;

(b) a assessoria empresarial;

(c) a compra e venda de imóveis;

(d) a locação de imóveis próprios ou de terceiros;

(e) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e

(f) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Artigo 4º Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 5º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II

Capital Social, Ações e Acionistas

Artigo 6º O capital social da Companhia é de R$56.100.000,00 (cinquenta e seis milhões e cem mil reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 56.100.000

(cinquenta e seis milhões e cem mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

Artigo 7º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 200.000.000 (duzentas milhões) de ações ordinárias, excluídas as ações já emitidas, independentemente de reforma estatutária, na forma do artigo 168 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Único – O aumento do capital social, nos limites do capital autorizado, será realizado por meio da emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia e de suas controladas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO III

Assembleia Geral

Artigo 8º As assembleias gerais serão ordinárias e extraordinárias. A assembleia geral, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos constantes da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação.

Parágrafo 3º Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 4º As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observadas as restrições estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, não se computando os votos em branco. Todo acionista poderá participar e votar a distância em Assembleia Geral, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e regulamentação da CVM. Adicionalmente, o presidente da Assembleia Geral não computará o voto proferido com infração de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 9º O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundo de investimento que represente os condôminos.

Parágrafo 1º Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar, preferencialmente com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para melhor organização da Companhia: (i) um documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) os atos societários pertinentes que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; (iii) comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à Assembleia Geral; e (iv) se for o caso, procuração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no parágrafo acima, até o momento da abertura dos trabalhos, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 3º As atas das Assembleias deverão (i) ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas.

Artigo 10 A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento sem que o Vice-Presidente do Conselho de Administração tenha indicado um substituto, pelo Presidente do Conselho de Administração, ou ainda na ausência do Presidente do Conselho de Administração, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração. O presidente da Assembleia Geral escolherá, dentre os presentes, aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da

Companhia.

Artigo 11 Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

(a) reformar o Estatuto Social;

(b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia;

(c) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e deliberar sobre as demonstrações financeiras;

(d) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;

(e) apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;

(f) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado; observado que, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;

(g) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(h) deliberar sobre qualquer reestruturação financeira envolvendo direta ou indiretamente a Companhia;

(i) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia e às suas controladas;

(j) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;

(k) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(l) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva

a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social, excetuada a disposição prevista no Parágrafo Único do Artigo 7º deste Estatuto Social; e

(m) observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (q) do Artigo 21 deste Estatuto Social, deliberar sobre qualquer emissão de ações ou títulos conversíveis em ações.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

CAPÍTULO IV

Administração

Seção I – Disposições Gerais

Artigo 12 A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela legislação aplicável e pelo presente Estatuto Social.

Parágrafo Único – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observados os termos do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 13 Os membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva eleição, o qual deve contemplar inclusive sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 41 deste Estatuto Social e observância às disposições deste Estatuto Social, às disposições de acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral ou Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 14 As deliberações do Conselho de Administração, Diretoria e do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e observado o disposto em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia.

Parágrafo Único – Caso o Conselho de Administração ou a Diretoria esteja constituído por um número par de membros e ocorra um empate na votação pela maioria dos presentes em determinada reunião, será atribuído ao Vice-Presidente do Conselho de Administração ou ao Diretor Presidente, conforme o caso, o voto de qualidade.

Seção II - Conselho de Administração

Artigo 15 O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observado o disposto em eventual acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis ("Conselheiros"), com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador ("Conselheiros Independentes").

Parágrafo 2º Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º Nos termos do artigo 147, §3° da Lei das Sociedades por Ações, o Conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa na Assembleia Geral, aquele que (i) ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado e (ii) tenha interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 4º Ocorrendo a vacância do cargo de Conselheiro, o Vice-Presidente do Conselho de Administração poderá nomear um substituto que servirá até a próxima Assembleia.

Parágrafo 5º O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia, conforme proposta apresentada pelo Diretor Presidente da Companhia. Caberá ao Conselho de Administração a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

Artigo 16 O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela maioria de votos da Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração em exercício. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-Presidente. No caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Vice-Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Vice-Presidente.

Artigo 17 O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 1 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação do Vice-Presidente do Conselho de

Administração por iniciativa própria, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 48 horas, ou por provocação de qualquer membro, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Vice-Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho sobre a reunião a ser realizada e respectiva pauta de assuntos a serem tratados. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 17, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 18 As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo Único – No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito por meio de delegação feita em favor de outro conselheiro, por meio de voto escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, antes da realização da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado.

Artigo 19 As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia, a menos que outro local seja informado na respectiva convocação. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Vice-Presidente ou, na ausência deste, por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Vice-Presidente, e secretariadas por um Conselheiro indicado pelo presidente da reunião em questão.

Parágrafo 2º Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo Único do Artigo 18 deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 3º Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Artigo 20 Os Conselheiros deverão abster-se de votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 21 O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto Social:

(a) definir as políticas e fixar as estratégias orçamentárias para a condução dos negócios, bem como liderar a implementação da estratégia de crescimento e orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) aprovar o orçamento anual, o plano de negócios, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia e o organograma de cargos e salários para a Diretoria estatutária;

(c) aprovar orçamento da área de auditoria interna, e dos demais comitês de assessoramento, se e quando instaurados;

(d) eleger e destituir os Diretores da Companhia;

(e) definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria estatutária da Companhia, bem como atribuir aos Diretores estatutários suas respectivas funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;

(f) deliberar sobre a remuneração individual dos membros do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;

(g) criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento;

(h) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

(j) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

(k) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

(l) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;

(m) determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias, controladas ou coligadas da Companhia, bem como em fundações que patrocine;

(n) apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

(o) manifestar–se previamente sobre qualquer proposta a ser submetida à deliberação da Assembleia Geral;

(p) aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(q) autorizar a emissão de ações e bônus de subscrição da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 7º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, e deliberar, dentro dos limites do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia, nos termos estabelecidos em lei;

(r) outorgar ações restritas, opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com os Programas de Ações Restritas, Outorga de Opção de Compra ou Subscrição de Ações aprovados em Assembleia Geral, a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral;

(s) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, *notes* e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;

(t) deliberar sobre a aquisição de participação em sociedades, bem como sobre demais operações societárias envolvendo a Companhia e/ou tais sociedades;

(u) aprovar a criação e extinção de subsidiárias ou controladas no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no Brasil ou no exterior;

(v) autorizar a Companhia a prestar garantia real ou fidejussória relacionada a obrigações de terceiros, inclusive controladas ou subsidiárias da Companhia, que envolva a Companhia em operações estranhas ao seu objeto social;

(w) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que não tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;

(x) apresentar à Assembleia Geral propostas de aumento de capital, incluindo mediante integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;

(y) apresentar à Assembleia Geral proposta de distribuição de participação nos lucros anuais aos empregados e aos administradores;

(z) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(aa) aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (c) Política de Gerenciamento de Riscos; (d) Política de Transações com Partes Relacionadas; (e) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (f) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável;

(bb) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;

(cc) exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu

exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa de outros órgãos;

(dd) aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e

(ee) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria.

Seção III – Diretoria

Artigo 22 A Diretoria será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 4 (quatro) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração ("Diretores"), sendo designados (i) um Diretor Presidente; (ii) um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; (iii) um Diretor de Engenharia; e (iv) um Diretor Jurídico, todos eleitos pelo Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 12 deste Estatuto Social e no acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, sendo permitida a acumulação de mais de uma função.

Parágrafo 1º Um diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de Diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º A eleição dos Diretores deverá ser feita, preferencialmente, na primeira Reunião do Conselho de Administração que suceder a Assembleia Geral Ordinária do exercício social em questão.

Artigo 23 O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Artigo 24 É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhas ao seu objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas em favor de terceiros, salvo se expressamente aprovado pelo Conselho de administração ou pelo Diretor Presidente, conforme previsto neste Estatuto Social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Artigo 25 A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 25, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

Parágrafo 2º As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 3º Em caso de ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, e caso este não tenha indicado um substituto, o Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Financeiro e de Relação com Investidores. Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo.

Parágrafo 4º No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipadamente, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 6º No caso de vacância no cargo de Diretor, será convocada reunião do Conselho de Administração para preenchimento do cargo em caráter definitivo até o término do mandato do respectivo cargo antes vacante, sendo admitida a reeleição. Até a realização da referida reunião do Conselho de Administração, o substituto provisório será escolhido pelo Diretor Presidente, dentre um dos Diretores, o qual acumulará mais de uma função.

Artigo 26 Compete à Diretoria:

(a) zelar pela observância da lei, deste Estatuto Social e pelo cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

(b) praticar todos os atos necessários à execução os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia, nos termos do presente Estatuto;

(c) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;

(d) submeter ao Conselho de Administração orçamento anual, o plano estratégico e políticas e suas revisões anuais, cuidando das respectivas execuções;

(e) apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Companhia e suas controladas;

(f) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor seja igual ou inferior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;

(g) aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e seja igual ou inferior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e

(h) aprovar a contratação de quaisquer captações de recursos e a emissão de quaisquer instrumentos de crédito, observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (q) do Artigo 21 deste Estatuto Social, e cujo valor exceda R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Parágrafo 1º Compete ao Diretor Presidente supervisionar as atividades desenvolvidas por todos os setores da Companhia, incluindo, mas não se limitando aos setores contábil, fiscal, financeiro, comercial, administrativo, de *marketing* e de recursos humanos, além de outras funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, bem como:

(a) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(b) supervisionar operações de contabilidade geral e relatórios financeiros gerenciais, observado o disposto no Parágrafo 2º deste Artigo 26;

(c) supervisionar o desenvolvimento dos empreendimentos que fizer a Companhia e/ou suas subsidiárias;

(d) supervisionar a expansão e a prospecção de novos negócios e mercados;

(e) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria;

(f) propor sem exclusividade de iniciativa ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição;

(g) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia;

(h) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;

(i) administrar os assuntos de caráter societário em geral;

(j) aprovar a participação da Companhia em quaisquer operações de incorporação imobiliária, incluídas a compra de terrenos, a participação em sociedade de propósito específico, a participação em consórcios, ou qualquer outra forma (seja diretamente ou por suas controladas, coligadas e subsidiárias);

(k) aprovar a aquisição de bens e a assunção de compromissos financeiros;

(l) aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível, cujo valor seja igual ou inferior a R$ 2.000.000,00 (um milhão de reais);

(m) aprovar a prestação pela Companhia de garantia real ou fidejussória em favor de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, no que se refere a obrigações dentro do curso normal de negócios da Companhia;

(n) aprovar a contratação de quaisquer captações de recursos e a emissão de quaisquer instrumentos de crédito, observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (q) do Artigo 21 deste Estatuto Social, e cujo valor seja igual ou inferior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(o) indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia, e autorizar a contratação ou demissão de funcionários sêniores e colaboradores da Companhia, bem como rescisão ou término de contratos com prestadores de serviço;

(p) aprovar a criação e extinção de subsidiárias ou controladas no Brasil;

(q) abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios e representações, em qualquer localidade do País ou do exterior; e

(r) praticar os atos necessários à representação da Companhia em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros em geral e todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais e consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração e as disposições e restrições de alçadas a eles determinadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: (i) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia; (ii) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia; (iii) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro e fiscal/tributária.

Parágrafo 3º Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: (i) representar a Companhia perante os

órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais; (ii) prestar informações ao público investidor, à CVM, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme regulamentação aplicável, no Brasil e no exterior; e (iii) manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM.

Parágrafo 4º Compete ao Diretor de Engenharia: (i) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; (iii) realizar o acompanhamento e controle de obras em parceria com terceiros; (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras; (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; e (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade.

Parágrafo 5º Compete ao Diretor Jurídico (i) exercer funções de assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores e ao Conselho de Administração da Companhia; (ii) emitir pareceres jurídicos, orais ou escritos, à Diretoria da Companhia referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia; (iii) elaborar ofícios, requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados; (iv) promover e acompanhar ações de natureza cível, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito a administração da Companhia; (v) supervisionar o departamento jurídico e as atividades de seus integrantes; e (vi) coordenar as consultas e solicitações aos consultores jurídicos externos.

Artigo 27 A representação da Companhia, os atos e operações de administração dos negócios sociais que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que a exonerem de obrigações para com terceiros, tais como a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos e, em geral, quaisquer outros documentos, incluindo o uso do nome empresarial, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados:

(a) Isoladamente pelo Diretor Presidente;

(b) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, nos limites dos poderes a eles outorgados; ou

(c) por 2 (dois) procuradores, agindo em conjunto, nos limites dos poderes a eles outorgados.

Parágrafo 1º O Diretor Presidente, isoladamente, poderá constituir procuradores para agirem com poderes *ad negotia,* específicos para representar a Companhia perante terceiros ou perante órgãos públicos e praticar todos e quaisquer atos em nome da Companhia, desde que as procurações sejam outorgadas por períodos iguais ou inferiores a 36 (trinta e seis) meses.

Parágrafo 2º A outorga de procurações para representação em juízo (*ad judicia*) poderá ser efetuada pelo Diretor Presidente e por procuradores por ele nomeados para esse fim, e poderá ser feita por prazo

indeterminado.

Seção IV – Conselho Fiscal

Artigo 28 O conselho fiscal funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será constituído de 3 (três) membros efetivos, e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato unificado de 1 (um) ano, sendo admitida a reeleição ("Conselheiros Fiscais"). O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito pelos demais Conselheiros Fiscais na primeira reunião após sua instalação.

Parágrafo 3º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º Independentemente das formalidades previstas na Lei das Sociedades por Ações, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros Fiscais.

Artigo 29 Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo Único – Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros Fiscais presentes.

CAPÍTULO V

Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Destinação dos Lucros

Artigo 30 O exercício social terá início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Encerrado o exercício social, serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Parágrafo 1º As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

Parágrafo 2º Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

Parágrafo 3º Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração

da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 31 Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

Parágrafo 1º Após as deduções mencionadas neste Artigo 31, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas neste Artigo 31, 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia.

Parágrafo 3º Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

(a) o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, conforme indicado no Parágrafo 2º acima; e

(b) o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Parágrafo 4º O percentual remanescente do lucro líquido poderá ser destinado para a formação da "Reserva Estatutária de Lucros", que tem por finalidade e objetivo reforçar o capital de giro da Companhia e o desenvolvimento de suas atividades, observado que seu saldo, somado aos saldos de outras reservas de lucros, excetuadas reservas para contingência, reservas de incentivos fiscais e reservas de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o montante de 100% (cem por cento) do capital social. Uma vez atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará, nos termos do artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, sobre o excesso, devendo aplicá-lo na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Artigo 32 Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 33 Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VI

Liquidação da Companhia

Artigo 34 A Companhia dissolver-se-á e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, caso seu funcionamento seja solicitado por acionistas que perfaçam o quórum estabelecido em lei ou na regulamentação expedida pela CVM, obedecidas as formalidades legais, fixando-lhes os poderes e a remuneração.

CAPÍTULO VII

Alienação de Controle

Artigo 35 Para fins deste Capítulo, os termos abaixo iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

"Atuais Acionistas Controladores" significa o Grupo de Acionistas que exerce o Controle da Companhia na data de publicação do anúncio de início de distribuição pública de ações, no âmbito da primeira oferta pública de ações realizada pela Companhia, seus acionistas controladores, sociedades controladas e sob controle comum.

"Titular de Participação Relevante" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas, que passe a ser titular de ações ou de direitos sobre as ações de emissão da Companhia, nos termos do Artigo 36 deste Estatuto Social.

"Controle" (bem como seus termos correlatos) significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

"Grupo de Acionistas" significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, Controladoras ou sob Controle comum; (ii) entre as quais haja relação de Controle; ou (iii) sob Controle comum.

Artigo 36 Qualquer Titular de Participação Relevante que adquira, subscreva ou de qualquer outra maneira se torne titular de ações ou direitos sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, efetivar uma OPA para a totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, notadamente a Instrução CVM 361, os regulamentos da B3 e os termos deste Artigo, sendo que na hipótese de OPA sujeita a registro, o prazo de 60 (sessenta) dias referido acima será considerado cumprido se neste período for solicitado tal registro.

Parágrafo 1º O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional e corresponder, no mínimo, ao maior preço pago pelo acionista Titular de Participação Relevante para aquisição, subscrição ou outra forma que garantiu a titularidade das ações com direito a voto de emissão da Companhia nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento de Participação Acionária Relevante, ajustado por eventos societários, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de Reorganização Societária.

Parágrafo 2º O Titular de Participação Relevante estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º Na hipótese de o Titular de Participação Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos para a realização da OPA, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Titular de Participação Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos seus direitos em vista do não cumprimento das obrigações imposta por este Artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos causados aos demais acionistas.

Parágrafo 4º As obrigações constantes do artigo 254-A da Lei de Sociedade por Ações e do Artigo 37 abaixo deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Titular de Participação Relevante das obrigações constantes deste Artigo, ressalvado o disposto no Artigo 38 e Artigo 39 deste Estatuto Social.

Parágrafo 5º O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência de: (i) sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante; (ii) reorganização societária dentro do grupo econômico da Companhia, incluindo, sem limitação, a cessão e/ou transferência de ações de emissão da Companhia entre empresas controladoras e controladas ou sociedades sob controle comum; ou (iii) de incorporação de uma outra sociedade pela Companhia ou a incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia.

Parágrafo 6º Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 1º deste Artigo, este deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste Artigo.

Artigo 37 A alienação direta ou indireta de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do Controle se obrigue a realizar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação e na

regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único Em caso de alienação indireta do Controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Artigo 38 É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 39 A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VIII

Saída Voluntária do Novo Mercado

Artigo 40 Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre OPA para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das Ações em Circulação deverão aceitar a OPA ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único – A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada neste Artigo 40, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO IX

Arbitragem

Artigo 41 A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro

de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo 1º A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Artigo 42 A Companhia observará, quando aplicável, os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 43 A nulidade, no todo ou em parte, de qualquer artigo deste Estatuto Social, não afetará a validade ou exequibilidade das demais disposições deste Estatuto Social.

Artigo 44 Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 45 Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 46 O pagamento dos dividendos, aprovado em Assembleia Geral, bem como a distribuição de ações provenientes de aumento do capital, serão efetuados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a

partir da data em que for declarado e dentro do exercício social.

Artigo 47 As disposições contidas no Artigo 4º, Parágrafo Único do Artigo 12, Parágrafo 1º e Parágrafo 2º do Artigo 15, item (bb) do Artigo 21, Artigo 35, Artigo 36, Artigo 37, Artigo 38, Artigo 39, Artigo 40 e Artigo 41 somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3."

(Restante da Página Intencionalmente Deixado em Branco)

- **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2019, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.330.367/19-3

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65

NIRE 35.220.205.751

Pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados, a saber:

I. JORGE MITRE, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.304.256 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 636.068.368-72, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, jardim Paulista, CEP 01418-002 ("Jorge");

II. FABRÍCIO MITRE, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 26.360.230 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002 ("Fabrício"); e

III. MITRE PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 732, 4º andar, sala 41, Jardim Paulista, CEP 01403-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 24.464.773/0001-97, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.229.728.897, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por Jorge Mitre e Fabrício Mitre (acima qualificados) ("Mitre Partners");

Únicos sócios da Sociedade empresária limitada denominada **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.882.930/0001-65, com seu Contrato Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.220.205.751 ("Sociedade");

E, ainda,

IV. STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (anteriormente denominada **M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda.**), sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.368.237/0001-46, com sede Município de Atibaia, Estado de São Paulo, na Estrada Tocantins, 349, Jardim Estância Brasil, no Município de Atibaia, Estado de São Paulo, CEP 12949-077, com seu Contrato Social devidamente arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.223.873.925, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por Jorge Mitre e Fabrício Mitre (acima qualificados) ("Star Mitre");

Têm entre si, justo e acordado, nos termos do artigo 1.072, parágrafo 3º da Lei nº 10.406 de janeiro

de 2002, aprovar, por unanimidade e sem ressalvas:

(i) o ingresso de **Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.** (acima qualificada) na condição de sócia da Sociedade, em decorrência da cessão e transferência à Star Mitre de 21.055.265 (vinte e um milhões, cinquenta e cinco mil, duzentas e sessenta e cinco) quotas representativas do capital social da Sociedade detidas pelos Sócios Jorge e Fabrício, por meio de conferência de tais quotas ao capital social da Star Mitre em sede de aumento de capital, nos termos do instrumento celebrado nesta data de "7ª Alteração de Contrato Social da M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda." (antiga denominação da Star Mitre), conforme a seguir: **(a)** Jorge cedeu e transferiu à Star Mitre, por conferência ao capital, 10.450.540 (dez milhões, quatrocentas e cinquenta mil, quinhentas e quarenta) quotas representativas do capital social da Sociedade; e **(b)** Fabrício cedeu e transferiu à Star Mitre, por conferência ao capital, 17.427.692 (dezessete milhões, quatrocentas e vinte e sete mil, seiscentas e noventa e duas) quotas representativas do capital social da Sociedade.

(ii) em razão do disposto nos itens acima, a alteração da Cláusula 5ª do Contrato Social que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*"**Cláusula 5ª** – O capital social, subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$56.100.000,00 (cinquenta e seis milhões e cem mil reais), correspondente a 56.100.000 (cinquenta e seis milhões e cem mil) quotas no valor de R$1,00 (um real) cada, assim distribuídas entre os sócios:*

Sócio	***Nº de Quotas***	***Valor (R$)***	***Percentual (%)***
Jorge Mitre	*8.279.724*	*R$ 8.279.724,00*	*14,76%*
Fabrício Mitre	*22.712.072*	*R$ 22.712.072,00*	*40,48%*
Mitre Partners Participações Ltda.	*4.052.939*	*R$ 4.052.939,00*	*7,22%*
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	*21.055.265*	*R$ 21.055.265,00*	*37,53%*
Total	***56.100.000***	***R$ 56.100.000,00***	***100,00%***

***Parágrafo 1º** - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.*

***Parágrafo 2º** - Cada quota confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações sociais, as quais serão tomadas por maioria dos votos, salvo quórum específico previsto neste Contrato Social e na legislação em vigor."*

(iii) a transformação do tipo societário da Sociedade, de sociedade empresária limitada em sociedade por ações, na forma dos artigos 1.113 a 1.115 do Código Civil e do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações, sem solução de continuidade dos negócios sociais, nem alteração da personalidade jurídica da Sociedade, mantendo-se o patrimônio.

(iv) a alteração da denominação social da Sociedade de "**MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**" para "**MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**" ("Companhia").

(v) a conversão da totalidade das 56.100.000 (cinquenta e seis milhões e cem mil) quotas em que

se divide o capital social, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas, em igual número de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, mantendo-se o mesmo número de sócios, doravante denominados acionistas, mesma proporção detida por cada acionista no capital social, e o mesmo capital social, no valor de R$56.100.000,00 (cinquenta e seis milhões e cem mil reais). Nos termos da legislação aplicável, consta como **Anexo I** à presente ata o Boletim de Subscrição, com a indicação da acionista e da quantidade de ações resultante da conversão das quotas.

(vi) a criação do Conselho de Administração da Companhia, a ser composto de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 9 (nove) membros, sendo um Presidente e um Vice-Presidente do Conselho de Administração, bem como a eleição dos seguintes membros para mandato unificado de 1 (um) ano a encerrar-se na assembleia geral ordinária da Companhia que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, podendo ser reeleitos:

(a) a eleição para o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia do Sr. **JORGE MITRE**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.304.256 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 636.068.368-72, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, na forma do termo de posse do **Anexo II** à presente ata, de forma a prever o prazo de mandato e a cláusula compromissória obrigatória de acordo com o Regulamento do Novo Mercado;

(b) a eleição para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia do Sr. **FABRÍCIO MITRE**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 26.360.230-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, na forma do termo de posse do **Anexo III** à presente Ata, de forma a prever o prazo de mandato e a cláusula compromissória obrigatória de acordo com o Regulamento do Novo Mercado;

(c) a eleição para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia do Sr. **BURKHARD OTTO CORDES**, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.255.194-9 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 286.074.808-39, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço profissional na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 16º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, na forma do termo de posse do **Anexo IV** à presente ata, de forma a prever o prazo de mandato e a cláusula compromissória obrigatória de acordo com o Regulamento do Novo Mercado;

(d) a eleição para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia do Sr. **GUILHERME AFFONSO FERREIRA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.405.163-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº

762.604.298-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2369 – Cj. 807, Jardim Paulistano – CEP: 01452-000, na forma do termo de posse do **Anexo V** à presente ata, de forma a prever o prazo de mandato e a cláusula compromissória obrigatória de acordo com o Regulamento do Novo Mercado; e

(e) a eleição para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia do Sr. **PEDRO BARROS MERCADANTE OLIVA**, brasileiro, economista, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.858.640 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 313.339.278-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, com endereço profissional na Rua Senador César Lacerda Vergueiro, nº 511, Apartamento 121, Sumarezinho, CEP 05435-060, na forma do termo de posse do **Anexo VI** à presente ata, de forma a prever o prazo de mandato e a cláusula compromissória obrigatória de acordo com o Regulamento do Novo Mercado.

A caracterização dos Conselheiros ora eleitos como conselheiros independentes, nos termos do Regulamento do Novo Mercado foi atestada por cada um deles mediante declarações previamente encaminhadas.

Dessa forma, o Conselho de Administração fica composto pelos seguintes membros, todos com mandato unificado de 1 (um) ano a encerrar-se na assembleia geral ordinária da Companhia que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, podendo ser reeleitos: (i) Presidente do Conselho: Jorge Mitre; (ii) Vice-Presidente do Conselho: Fabrício Mitre; (iii) Membro Independente do Conselho: Burkhard Otto Cordes; (iv) Membro Independente do Conselho: Guilherme Affonso Ferreira; e (v) Membro do Conselho: Pedro Barros Mercadante Oliva, permanecendo vagos os demais cargos do Conselho de Administração.

(vii) a criação de uma Diretoria composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 4 (quatro) membros, sendo **(a)** um Diretor Presidente, **(b)** um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, **(c)** um Diretor de Engenharia, e **(d)** um Diretor Jurídico, todos a serem devidamente eleitos na Reunião do Conselho de Administração da Companhia ora instituído eleito a realizar-se nesta data.

(viii) a submissão pela Companhia do pedido de registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

(ix) a submissão à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") **(a)** do pedido de adesão da Companhia ao segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado ("Novo Mercado"); e **(b)** do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3, bem como a celebração com a B3 do Contrato de Participação do Novo Mercado, ficando a Diretoria da Companhia autorizada a tomar todas as medidas necessárias junto à B3 com vistas à formalização da adesão ao Novo Mercado.

(x) a realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta", respectivamente), no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Banco Itaú BBA S.A., Banco BTG Pactual S.A. e Banco Bradesco BBI ("Coordenadores da Oferta") e com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo observado o disposto na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e as demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação das Ações no exterior, conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América (SEC), em operações isentas de registro, previstas no U.S. *Securities Act* de 1933 e outros regulamentos aplicáveis, e nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (*non-US persons*), de acordo com o Regulamento S.

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 Companhia", a quantidade inicial de ações poderá, a critério dos acionistas vendedores e/ou da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações originais.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade inicial de ações poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15%, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Base ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia e/ou pelos acionistas vendedores, as quais serão destinadas à estabilização de preço das Ações.

Com exceção das Ações Suplementares, as Ações serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

Nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, não será observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia no aumento de capital decorrente da Oferta.

(xi) a criação de capital autorizado até o limite de 200.000.000 (duzentas milhões) de ações ordinárias, excluídas as ações já emitidas, na forma do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações.

(xii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia, refletindo as deliberações constantes da presente ata para adaptá-lo às cláusulas mínimas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo VII** da presente ata. Caso não haja liquidação da Oferta, os acionistas se comprometem a reformar o Estatuto Social, de forma que este documento volte a ter a redação vigente antes das alterações aprovadas.

(xiii) a fixação da remuneração anual global dos administradores para o exercício social de 2019, no montante total de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devendo o Conselho de Administração

aprovar a distribuição entre os seus membros e a Diretoria.

(xiv) desde que observadas as diretrizes do item **(x)** acima, a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, aprovem todos os termos e condições da Oferta, incluindo, sem limitação: **(a)** deliberar sobre o aumento de capital social, dentro do capital autorizado, a ser realizado no contexto da Oferta; **(b)** fixar o preço de emissão das Ações; **(c)** celebrar todos os contratos e atos relacionados à Oferta; e **(d)** definir a destinação dos recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da tranche primária da Oferta.

(xv) a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação e formalização das deliberações constantes desta ata.

(xvi) a definição do jornal "O Dia", além do Diário Oficial do Estado de São Paulo, para realização das publicações da Companhia, conforme estabelecido na legislação aplicável.

E por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, SP, 28 de novembro de 2019.

(Restante da Página Intencionalmente Deixado em Branco)

(Página de Assinaturas da 13ª Alteração do Contrato Social e Ata de Assembleia de Transformação em Sociedade por Ações da Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. realizada em 28 de novembro de 2019)

Mesa:

Fabrício Mitre
Presidente da Mesa

Jorge Mitre
Secretário da Mesa

Acionistas Presentes:

JORGE MITRE

FABRÍCIO MITRE

STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por: Jorge Mitre
Cargo: Sócio

Por: Fabrício Mitre
Cargo: Sócio

MITRE PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por: Jorge Mitre
Cargo: Sócio

Por: Fabrício Mitre
Cargo: Sócio

Visto de Advogado:

Nome: Felipe Cesar da Fonseca.
OAB/ SP : 324.406

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
NIRE S/A
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
3530054714-4
JUCESP

JUCESP
07 JAN 2020
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
3.323/20-1
JUCESP

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E ATA DE ASSEMBLEIA DE TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65

NIRE 35.220.205.751

Anexo I

Boletim de Subscrição

Subscritores	Nº de ON	Valor subscrito e integralizado	Forma de Integralização
JORGE MITRE, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.304.256 SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 636.068.368-72, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, jardim Paulista, CEP 01418-002	8.279.724	R$ 8.279.724,00	As ações ora subscritas foram totalmente integralizadas mediante a conversão das quotas sociais (em que se dividia o capital social da Companhia) em ações, em decorrência da transformação do tipo societário da Companhia de sociedade empresária limitada em sociedade por ações.
FABRÍCIO MITRE, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 26.360.230 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002	22.712.072	R$ 22.712.072,00	As ações ora subscritas foram totalmente integralizadas mediante a conversão das quotas sociais (em que se dividia o capital social da Companhia) em ações, em decorrência da transformação do tipo societário da Companhia de sociedade empresária limitada em sociedade por ações.
MITRE PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 732, 4º andar, sala 41, Jardim Paulista, CEP 01403-000, inscrita no CNPJ/ME nº 24.464.773/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.	4.052.939	R$4.052.939,00	As ações ora subscritas foram totalmente integralizadas mediante a conversão das quotas sociais (em que se dividia o capital social da Companhia) em ações, em decorrência da transformação do tipo societário da Companhia de sociedade empresária limitada em sociedade por ações.
STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.368.237/0001-46, com sede Município de Atibaia, Estado de São Paulo, na Estrada Tocantins, 349, Jardim Estância Brasil, no Município de Atibaia, Estado de São Paulo, CEP 12949-077, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.	21.055.265	R$ 21.055.265,00	As ações ora subscritas foram totalmente integralizadas mediante a conversão das quotas sociais (em que se dividia o capital social da Companhia) em ações, em decorrência da transformação do tipo societário da Companhia de sociedade empresária limitada em sociedade por ações.
Total:	**56.100.000**	**R$ 56.100.000,00**	-

Subscritores:

JORGE MITRE

FABRÍCIO MITRE

STAR MITRE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por: Jorge Mitre
Cargo: Sócio

Por: Fabrício Mitre
Cargo: Sócio

MITRE PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por: Jorge Mitre
Cargo: Sócio

Por: Fabrício Mitre
Cargo: Sócio

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.220.205.751

Anexo II
Termo de Posse –Presidente do Conselho de Administração

TERMO DE POSSE

Eu, **JORGE MITRE**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.304.256 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 636.068.368-72, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, tendo sido eleito para o cargo de Presidente do Conselho de Administração da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 07.882.930/0001-65 ("Companhia"), com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.

JORGE MITRE

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.220.205.751

Anexo III
Termo de Posse –Vice Presidente do Conselho de Administração

TERMO DE POSSE

Eu, **FABRÍCIO MITRE**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 26.360.230-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, tendo sido eleito para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 07.882.930/0001-65 ("Companhia"), com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.

FABRÍCIO MITRE

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.220.205.751

Anexo IV
Termo de Posse – Membro do Conselho de Administração

TERMO DE POSSE

Eu, **BURKHARD OTTO CORDES**, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.255.194-9 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 286.074.808-39, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço profissional na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 16º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, tendo sido eleito para o cargo de membro do Conselho de Administração da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 07.882.930/0001-65 ("Companhia"), com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.

BURKHARD OTTO CORDES

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.220.205.751

Anexo V
Termo de Posse – Membro do Conselho de Administração

TERMO DE POSSE

Eu, **GUILHERME AFFONSO FERREIRA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.405.163-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 762.604.298-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2369, conjunto 807, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, tendo sido eleito para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 07.882.930/0001-65 ("Companhia"), com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.

GUILHERME AFFONSO FERREIRA

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.220.205.751

Anexo VI
Termo de Posse – Membro do Conselho de Administração

TERMO DE POSSE

Eu, **PEDRO BARROS MERCADANTE OLIVA**, brasileiro, economista, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.858.640 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 313.339.278-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Senador César Lacerda Vergueiro, nº 511, Apartamento 121, Sumarezinho, CEP 05435-060, tendo sido eleito para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 07.882.930/0001-65 ("Companhia"), com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.

Pedro Oliva

PEDRO BARROS MERCADANTE OLIVA

13ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.220.205.751

Anexo VII
Estatuto Social

"ESTATUTO SOCIAL DA

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME Nº 07.882.930/0001-65

NIRE 35.220.205.751

CAPÍTULO I

Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social

Artigo 1 A **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações que se rege pelo presente Estatuto Social e pela legislação aplicável.

Artigo 2 A Companhia tem sede e foro na Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Artigo 3 Constitui o objeto social da Companhia:

(a) a incorporação de empreendimentos imobiliários;

(b) a assessoria empresarial;

(c) a compra e venda de imóveis;

(d) a locação de imóveis próprios ou de terceiros;

(e) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e

(f) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Artigo 4 Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 5 O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II

Capital Social, Ações e Acionistas

Artigo 6 O capital social da Companhia é de R$56.100.000,00 (cinquenta e seis milhões e cem mil reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 56.100.000 (cinquenta e seis milhões e cem mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

Artigo 7 A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 200.000.000 (duzentas milhões) de ações ordinárias, excluídas as ações já emitidas, independentemente de reforma estatutária, na forma do artigo 168 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Único – O aumento do capital social, nos limites do capital autorizado, será realizado por meio da emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia e de suas controladas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO III

Assembleia Geral

Artigo 8 As assembleias gerais serão ordinárias e extraordinárias. A assembleia geral, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos constantes da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação.

Parágrafo 3º Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 4º As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observadas as restrições estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, não se computando os votos em branco. Todo acionista poderá participar e votar a distância em Assembleia Geral, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e regulamentação da CVM. Adicionalmente, o presidente da Assembleia Geral não computará o voto proferido com infração de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 9 O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundo de investimento que represente os condôminos.

Parágrafo 1º Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar, preferencialmente com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para melhor organização da Companhia: (i) um documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) os atos societários pertinentes que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; (iii) comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à Assembleia Geral; e (iv) se for o caso, procuração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no parágrafo acima, até o momento da abertura dos trabalhos, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 3º As atas das Assembleias deverão (i) ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas.

Artigo 10 A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento sem que o Vice-Presidente do Conselho de

Administração tenha indicado um substituto, pelo Presidente do Conselho de Administração, ou ainda na ausência do Presidente do Conselho de Administração, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração. O presidente da Assembleia Geral escolherá, dentre os presentes, aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.

Artigo 11 Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

(a) reformar o Estatuto Social;

(b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia;

(c) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e deliberar sobre as demonstrações financeiras;

(d) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;

(e) apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;

(f) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado; observado que, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;

(g) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(h) deliberar sobre qualquer reestruturação financeira envolvendo direta ou indiretamente a Companhia;

(i) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia e às suas controladas;

(j) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;

(k) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório

estabelecido no Parágrafo 3º do Artigo 32 deste Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(l) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social, excetuada a disposição prevista no Parágrafo Único do Artigo 7 deste Estatuto Social; e

(m) observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (q) do Artigo 22 deste Estatuto Social, deliberar sobre qualquer emissão de ações ou títulos conversíveis em ações.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

Artigo 12 A Assembleia Geral eventualmente convocada para dispensar a realização de Oferta Pública de Ações ("OPA") para saída do Novo Mercado deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Ações em Circulação. Caso referido quórum não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação com a presença de qualquer número de acionistas titulares de Ações em Circulação. A deliberação sobre a dispensa de realização da OPA deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de Ações em Circulação presentes na Assembleia Geral, conforme disposto no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único – Para fins deste Artigo 12, "Ações em Circulação" significam todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo(s) acionista(s) controlador(es), por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

CAPÍTULO IV

Administração

Seção I – Disposições Gerais

Artigo 13 A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela legislação aplicável e pelo presente Estatuto Social.

Parágrafo Único – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observados os termos do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 14 Os membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva eleição, o qual deve contemplar inclusive sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 43 deste Estatuto Social e observância às disposições deste Estatuto Social, às disposições de acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral ou Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 15 As deliberações do Conselho de Administração, Diretoria e do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e observado o disposto em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia.

Parágrafo Único – Caso o Conselho de Administração ou a Diretoria esteja constituído por um número par de membros e ocorra um empate na votação pela maioria dos presentes em determinada reunião, será atribuído ao Vice-Presidente do Conselho de Administração ou ao Diretor Presidente, conforme o caso, o voto de qualidade.

Seção II - Conselho de Administração

Artigo 16 O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observado o disposto em eventual acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis ("Conselheiros"), com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador ("Conselheiros Independentes").

Parágrafo 2º Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º Nos termos do artigo 147, §3° da Lei das Sociedades por Ações, o Conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa na Assembleia Geral, aquele que (i) ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado e (ii) tenha interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 4º Ocorrendo a vacância do cargo de Conselheiro, o Vice-Presidente do Conselho de Administração poderá nomear um substituto que servirá até a próxima Assembleia.

Parágrafo 5º O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia, conforme proposta apresentada pelo Diretor Presidente da Companhia. Caberá ao Conselho de Administração a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

Artigo 17 O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela maioria de votos da Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração em exercício. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-Presidente. No caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Vice-Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Vice-Presidente.

Artigo 18 O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 1 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação do Vice-Presidente do Conselho de Administração por iniciativa própria, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 48 horas, ou por provocação de qualquer membro, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Vice-Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho sobre a reunião a ser realizada e respectiva pauta de assuntos a serem tratados. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 18, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 19 As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo Único – No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito por meio de delegação feita em favor de outro conselheiro, por meio de voto escrito antecipado, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, antes da realização da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado.

Artigo 20 As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede

da Companhia, a menos que outro local seja informado na respectiva convocação. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Vice-Presidente ou, na ausência deste, por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Vice-Presidente, e secretariadas por um Conselheiro indicado pelo presidente da reunião em questão.

Parágrafo 2º Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo Único do Artigo 19 deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 3º Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Artigo 21 Os Conselheiros deverão abster-se de votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 22 O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto Social:

(a) definir as políticas e fixar as estratégias orçamentárias para a condução dos negócios, bem como liderar a implementação da estratégia de crescimento e orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) aprovar o orçamento anual, o plano de negócios, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia e o organograma de cargos e salários para a Diretoria estatutária;

(c) aprovar orçamento da área de auditoria interna, e dos demais comitês de assessoramento, se e quando instaurados;

(d) eleger e destituir os Diretores da Companhia;

(e) definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria estatutária da Companhia, bem como atribuir aos Diretores estatutários suas respectivas funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;

(f) deliberar sobre a remuneração individual dos membros do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;

(g) criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento;

(h) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

(j) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

(k) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

(l) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;

(m) determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias, controladas ou coligadas da Companhia, bem como em fundações que patrocine;

(n) apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

(o) manifestar-se previamente sobre qualquer proposta a ser submetida à deliberação da Assembleia Geral;

(p) aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(q) autorizar a emissão de ações e bônus de subscrição da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 7 deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, e deliberar, dentro dos limites do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente

da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia, nos termos estabelecidos em lei;

(r) outorgar ações restritas, opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com os Programas de Ações Restritas, Outorga de Opção de Compra ou Subscrição de Ações aprovados em Assembleia Geral, a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral;

(s) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, *notes* e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;

(t) deliberar sobre a aquisição de participação em sociedades, bem como sobre demais operações societárias envolvendo a Companhia e/ou tais sociedades;

(u) aprovar a criação e extinção de subsidiárias ou controladas no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no Brasil ou no exterior;

(v) autorizar a Companhia a prestar garantia real ou fidejussória relacionada a obrigações de terceiros, inclusive controladas ou subsidiárias da Companhia, que envolva a Companhia em operações estranhas ao seu objeto social;

(w) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que não tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;

(x) apresentar à Assembleia Geral propostas de aumento de capital, incluindo mediante integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;

(y) apresentar à Assembleia Geral proposta de distribuição de participação nos lucros anuais aos empregados e aos administradores;

(z) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(aa) aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (c) Política de Gerenciamento de Riscos; (d) Política de Transações com Partes Relacionadas; (e) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (f) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável;

(bb) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;

(cc) exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa de outros órgãos;

(dd) aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e

(ee) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria.

Seção III – Diretoria

Artigo 23 A Diretoria será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 4 (quatro) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração ("Diretores"), sendo designados (i) um Diretor Presidente; (ii) um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; (iii) um Diretor de Engenharia; e (iv) um Diretor Jurídico, todos eleitos pelo Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 13 deste Estatuto Social e no acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, sendo permitida a acumulação de mais de uma função.

Parágrafo 1º Um diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de Diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º A eleição dos Diretores deverá ser feita, preferencialmente, na primeira Reunião do Conselho de Administração que suceder a Assembleia Geral Ordinária do exercício social em questão.

Artigo 24 O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 3 (três) anos, podendo ser

reeleitos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Artigo 25 É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhas ao seu objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas em favor de terceiros, salvo se expressamente aprovado pelo Conselho de administração ou pelo Diretor Presidente, conforme previsto neste Estatuto Social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Artigo 26 A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 26, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

Parágrafo 2º As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 3º Em caso de ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, e caso este não tenha indicado um substituto, o Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Financeiro e de Relação com Investidores. Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo.

Parágrafo 4º No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipadamente, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 6º No caso de vacância no cargo de Diretor, será convocada reunião do Conselho de Administração para preenchimento do cargo em caráter definitivo até o término do mandato do respectivo cargo antes vacante, sendo admitida a reeleição. Até a realização da referida reunião do Conselho de Administração, o substituto provisório será escolhido pelo Diretor Presidente, dentre um dos Diretores, o qual acumulará mais de uma função.

Artigo 27 Compete à Diretoria:

(a) zelar pela observância da lei, deste Estatuto Social e pelo cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

(b) praticar todos os atos necessários à execução os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia, nos termos do presente Estatuto;

(c) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;

(d) submeter ao Conselho de Administração orçamento anual, o plano estratégico e políticas e suas revisões anuais, cuidando das respectivas execuções;

(e) apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Companhia e suas controladas;

(f) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor seja igual ou inferior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;

(g) aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e seja igual ou inferior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e

(h) aprovar a contratação de quaisquer captações de recursos e a emissão de quaisquer instrumentos de crédito, observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (q) do Artigo 22 deste Estatuto Social, e cujo valor exceda R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Parágrafo 1º Compete ao Diretor Presidente supervisionar as atividades desenvolvidas por todos os setores da Companhia, incluindo, mas não se limitando aos setores contábil, fiscal, financeiro, comercial, administrativo, de *marketing* e de recursos humanos, além de outras funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, bem como:

(a) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(b) supervisionar operações de contabilidade geral e relatórios financeiros gerenciais, observado o disposto no Parágrafo 2º deste Artigo 27;

(c) supervisionar o desenvolvimento dos empreendimentos que fizer a Companhia e/ou suas subsidiárias;

(d) supervisionar a expansão e a prospecção de novos negócios e mercados;

(e) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria;

(f) propor sem exclusividade de iniciativa ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição;

(g) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia;

(h) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;

(i) administrar os assuntos de caráter societário em geral;

(j) aprovar a participação da Companhia em quaisquer operações de incorporação imobiliária, incluídas a compra de terrenos, a participação em sociedade de propósito específico, a participação em consórcios, ou qualquer outra forma (seja diretamente ou por suas controladas, coligadas e subsidiárias);

(k) aprovar a aquisição de bens e a assunção de compromissos financeiros

(l) aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível, cujo valor seja igual ou inferior a R$ 2.000.000,00 (um milhão de reais);

(m) aprovar a prestação pela Companhia de garantia real ou fidejussória em favor de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, no que se refere a obrigações dentro do curso normal de negócios da Companhia;

(n) aprovar a contratação de quaisquer captações de recursos e a emissão de quaisquer instrumentos de crédito, observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (q) do Artigo 22 deste Estatuto Social, e cujo valor seja igual ou inferior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); e

(o) indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia, e autorizar a contratação ou demissão de funcionários sêniores e colaboradores da Companhia, bem como rescisão ou término de contratos com prestadores de serviço.

(p) aprovar a criação e extinção de subsidiárias ou controladas no Brasil;

(q) abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios e representações, em qualquer localidade do País ou do exterior;

(r) praticar os atos necessários à representação da Companhia em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros em geral e todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais e consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração e as disposições e restrições de alçadas a eles determinadas pelo Conselho de Administração;

Parágrafo 2º Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: (i) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia; (ii) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia; (iii) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro e fiscal/tributária.

Parágrafo 3º Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais; (ii) prestar informações ao público investidor, à CVM, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e (iii) manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM.

Parágrafo 4º Compete ao Diretor de Engenharia: (i) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; (iii) realizar o acompanhamento e controle de obras em parceria com terceiros; (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras; (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; e (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade.

Parágrafo 5º Compete ao Diretor Jurídico (i) exercer funções de assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores e ao Conselho de Administração da Companhia; (ii) emitir pareceres jurídicos, orais ou escritos, à Diretoria da Companhia referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia; (iii) elaborar ofícios, requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados; (iv) promover e acompanhar ações de natureza cível, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito a administração da Companhia; (v) supervisionar o departamento jurídico e as atividades de seus integrantes; e (vi) coordenar as consultas e solicitações aos consultores jurídicos externos.

Artigo 28 A representação da Companhia, os atos e operações de administração dos negócios

sociais que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que a exonerem de obrigações para com terceiros, tais como a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos e, em geral, quaisquer outros documentos, incluindo o uso do nome empresarial, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados:

(a) Isoladamente pelo Diretor Presidente;

(b) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, nos limites dos poderes a eles outorgados; ou

(c) por 2 (dois) procuradores, agindo em conjunto, nos limites dos poderes a eles outorgados.

Parágrafo 1º O Diretor Presidente, isoladamente, poderá constituir procuradores para agirem com poderes *ad negotia,* específicos para representar a Companhia perante terceiros ou perante órgãos públicos e praticar todos e quaisquer atos em nome da Companhia, desde que as procurações sejam outorgadas por períodos iguais ou inferiores a 36 (trinta e seis) meses.

Parágrafo 2º A outorga de procurações para representação em juízo (*ad judicia*) poderá ser efetuada pelo Diretor Presidente e por procuradores por ele nomeados para esse fim, e poderá ser feita por prazo indeterminado.

Seção IV – Conselho Fiscal

Artigo 29 O conselho fiscal funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será constituído de 3 (três) membros efetivos, e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato unificado de 1 (um) ano, sendo admitida a reeleição ("Conselheiros Fiscais"). O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito pelos demais Conselheiros Fiscais na primeira reunião após sua instalação.

Parágrafo 3º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º Independentemente das formalidades previstas na Lei das Sociedades por Ações, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros Fiscais.

Artigo 30 Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que

necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo Único – Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros Fiscais presentes.

CAPÍTULO V

Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Destinação dos Lucros

Artigo 31 O exercício social terá início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Encerrado o exercício social, serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Parágrafo 1º As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

Parágrafo 2º Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

Parágrafo 3º Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 32 Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

Parágrafo 1º Após as deduções mencionadas neste Artigo 32, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º Do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas neste Artigo 32, 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia.

Parágrafo 3º Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

(a) o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, conforme indicado no Parágrafo 2º acima; e

(b) o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Parágrafo 4º O percentual remanescente do lucro líquido poderá ser destinado para a formação da "Reserva Estatutária de Lucros", que tem por finalidade e objetivo reforçar o capital de giro da Companhia e o desenvolvimento de suas atividades, observado que seu saldo, somado aos saldos de outras reservas de lucros, excetuadas reservas para contingência, reservas de incentivos fiscais e reservas de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o montante de 100% (cem por cento) do capital social. Uma vez atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará, nos termos do artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, sobre o excesso, devendo aplicá-lo na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Artigo 33 Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 34 Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VI

Liquidação da Companhia

Artigo 35 A Companhia dissolver-se-á e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, caso seu funcionamento seja solicitado por acionistas que perfaçam o quórum estabelecido em lei ou na regulamentação expedida pela CVM, obedecidas as formalidades legais, fixando-lhes os poderes e a remuneração.

CAPÍTULO VII

Alienação de Controle

Artigo 36 Para fins deste Capítulo, os termos abaixo iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

"Atuais Acionistas Controladores" significa o Grupo de Acionistas que exerce o Controle da Companhia na data de publicação do anúncio de início de distribuição pública de ações, no âmbito da primeira oferta pública de ações realizada pela Companhia, seus acionistas controladores, sociedades controladas e sob controle comum.

"Titular de Participação Relevante" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas, que passe a ser titular de ações ou de direitos sobre as ações de emissão da Companhia,

nos termos do Artigo 37 deste Estatuto Social.

"Controle" (bem como seus termos correlatos) significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

"Grupo de Acionistas" significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, Controladoras ou sob Controle comum; (ii) entre as quais haja relação de Controle; ou (iii) sob Controle comum.

Artigo 37 Qualquer Titular de Participação Relevante que adquira, subscreva ou de qualquer outra maneira se torne titular de ações ou direitos sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, efetivar uma OPA para a totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, notadamente a Instrução CVM 361, os regulamentos da B3 e os termos deste Artigo, sendo que na hipótese de OPA sujeita a registro, o prazo de 60 (sessenta) dias referido acima será considerado cumprido se neste período for solicitado tal registro.

Parágrafo 1º O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional e corresponder, no mínimo, ao maior preço pago pelo acionista Titular de Participação Relevante para aquisição, subscrição ou outra forma que garantiu a titularidade das ações com direito a voto de emissão da Companhia nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento de Participação Acionária Relevante, ajustado por eventos societários, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de Reorganização Societária.

Parágrafo 2º O Titular de Participação Relevante estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º Na hipótese de o Titular de Participação Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos para a realização da OPA, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Titular de Participação Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos seus direitos em vista do não cumprimento das obrigações imposta por este Artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos causados aos demais acionistas.

Parágrafo 4º As obrigações constantes do artigo 254-A da Lei de Sociedade por Ações e do Artigo 38 abaixo deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Titular de Participação Relevante das

obrigações constantes deste Artigo, ressalvado o disposto no Artigo 39 e Artigo 40 deste Estatuto Social.

Parágrafo 5º O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência de: (i) sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante; (ii) reorganização societária dentro do grupo econômico da Companhia, incluindo, sem limitação, a cessão e/ou transferência de ações de emissão da Companhia entre empresas controladoras e controladas ou sociedades sob controle comum; ou (iii) de incorporação de uma outra sociedade pela Companhia ou a incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia.

Parágrafo 6º O disposto neste Artigo não se aplica aos Atuais Acionistas Controladores e seus sucessores, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data de eficácia da adesão e listagem da Companhia no Novo Mercado.

Parágrafo 7º Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 1º deste Artigo, este deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste Artigo.

Artigo 38 A alienação direta ou indireta de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do Controle se obrigue a realizar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único Em caso de alienação indireta do Controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Artigo 39 É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 40 A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VIII

Reorganização Societária

Artigo 41 Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da Assembleia Geral que deliberou a referida reorganização.

Parágrafo Único – Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das Ações em Circulação da Companhia presentes na Assembleia Geral deverão dar anuência a essa estrutura.

CAPÍTULO IX

Saída Voluntária do Novo Mercado

Artigo 42 Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre OPA para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das Ações em Circulação deverão aceitar a OPA ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único – A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada neste Artigo 42, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO X

Arbitragem

Artigo 43 A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo 1º A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO XI

Disposições Finais

Artigo 44 A Companhia observará, quando aplicável, os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 45 A nulidade, no todo ou em parte, de qualquer artigo deste Estatuto Social, não afetará a validade ou exequibilidade das demais disposições deste Estatuto Social.

Artigo 46 Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 47 Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 48 O pagamento dos dividendos, aprovado em Assembleia Geral, bem como a distribuição de ações provenientes de aumento do capital, serão efetuados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir da data em que for declarado e dentro do exercício social.

Artigo 49 As disposições contidas no Artigo 4, Artigo 12, Parágrafo Único do Artigo 13, Parágrafo 1º e Parágrafo 2º do Artigo 16, item (bb) do Artigo 22, Artigo 36, Artigo 37, Artigo 38, Artigo 39, Artigo 40, Artigo 41, Artigo 42 e Artigo 43 somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do

Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3."

Visto de Advogado:

Nome: Felipe Cesar da Fonseca
OAB/SP: 324.406

(Restante da Página Intencionalmente Deixado em Branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65
NIRE 35.220.205.751

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM [●] DE [●] DE 2020

Data, Horário e Local: No dia [•] de [•] de 2020, às 10:00 horas, na sede da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002 ("Companhia").

Convocação e Presença: Dispensada a convocação prévia em face da presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.

Mesa: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. [●] e secretariados pelo Sr. [●].

Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** fixação e a justificativa do preço de emissão por unidade de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de Ações de emissão da Companhia ("Oferta"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação de Ações no exterior; **(ii)** aprovação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, mediante a emissão de novas ações ordinárias a serem emitidas com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e no artigo 7, parágrafo Único, do estatuto social da Companhia; **(iii)** aprovação da subscrição das Ações a serem emitidas pela Companhia e a homologação do aumento de capital social da Companhia; **(iv)** aprovação, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral da Companhia, da reforma do *caput* do artigo 6º do estatuto social da Companhia; **(v)** ratificação dos direitos, vantagens e restrições das Ações a serem emitidas no âmbito da Oferta; e **(vi)** autorização para a Diretoria da Companhia tomar as providências, celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações aqui consubstanciadas, bem como a ratificação de atos já praticados para a realização da Oferta.

Deliberações: Colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram aprovadas as seguintes matérias, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) Aprovar a fixação do preço de emissão de R$ [•] ([•] reais) por Ação objeto da Oferta ("Preço por Ação"). O Preço por Ação foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a investidores institucionais, realizado no Brasil, pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Agente Estabilizador") e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual, "Coordenadores da Oferta"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre*

Realty Empreendimento e Participações S.A." ("Contrato de Colocação"), e 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"), nos termos do *"Placement Facilitation Agreement"* ("Contrato de Colocação Internacional"), em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Procedimento de *Bookbuilding*", respectivamente), justificando-se a escolha do critério de determinação do Preço por Ação, de acordo com o inciso III, §1º do artigo 170 da Lei da Sociedade por Ações, tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas ordens de subscrição de Ações no contexto da Oferta;

(ii) Aprovar em decorrência da deliberação tomada no item **(i)** acima, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, no montante de R$ [•] ([•] reais), o qual passará de $56.100.000,00 (cinquenta e seis milhões e cem mil reais) para R$[•] ([•]), mediante a emissão de [•] ([•]) de novas ações ordinárias, cada uma no valor de R$ [•] ([•] reais), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, que serão objeto da Oferta, passando o capital social da Companhia de 56.100.000 (cinquenta e seis milhões e cem mil) ações ordinárias, para [•] ([•]) ações ordinárias, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 7, parágrafo Único, do estatuto social da Companhia. Aprovar, ainda, que as novas ações ordinárias emitidas, nos termos da deliberação tomada neste item, terão os mesmos direitos conferidos às demais ações ordinárias da Companhia, nos termos do estatuto social da Companhia e da legislação aplicável, fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da publicação do "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias da Mitre Realty Empreendimento e Participações S.A.*";

(iii) Aprovar a subscrição de [•] ([•]) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ora emitidas pela Companhia, as quais correspondem à totalidade das Ações emitidas no contexto da Oferta e que foram integralizadas à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional. Em face da verificação da subscrição da totalidade das Ações objeto da Oferta, homologar o aumento do capital da Companhia no montante de R$ [•] ([•] reais), mediante a emissão de [•] ([•]) de novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal;

(iv) Face à homologação do aumento de capital objeto da deliberação dos itens **(ii)** e **(iii)** acima, aprovar, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral da Companhia, a reforma do *caput* do artigo 6º do estatuto social da Companhia para refletir o aumento de capital social da Companhia que passará a vigorar com a seguinte redação;

"***Artigo 6*** *O capital social da Companhia é de R$[•] ([•] reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em [•] ([•]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.*"

(v) Ratificar que as novas Ações ora emitidas pela Companhia 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 estatuto social da Companhia e da legislação aplicável, a partir da data da efetiva integralização das Ações; e

(vi) Autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando ao: **(a)** Contrato de Colocação; **(b)** Contrato de Colocação Internacional; **(c)** "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimento e Participações S.A.*"; **(d)** "*Contrato de Empréstimo de Ações Ordinárias da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.";* e **(e)** "*Contrato de Prestação de Serviços da B3 – Oferta Pública de Ações – ICVM 400 (Primária e Secundária)*"; que serão devidamente arquivados na sede social da Companhia, bem como a assumir todas as obrigações estabelecidas nos referidos documentos, bem como a ratificar todos os atos já praticados para realização da Oferta.

Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual foi lida, achada conforme, aprovada e por todos os presentes assinada.

A presente é cópia fiel da lavrada em livro próprio.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Assinaturas na página seguinte)

Mesa:

[•]	[•]
Presidente	Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 07.882.930/0001-65, neste ato representada por seus diretores estatutários, na forma do seu estatuto social ("Companhia"), no âmbito 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 ("Ações"), a ser realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), sob a coordenação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA" ou Coordenador Líder"), do **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("BTG Pactual" ou "Agente Estabilizador") e o **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Estabilizador, "Coordenadores da Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise dessa D. Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta;

(ii) **(a)** as informações prestadas no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Participações e Empreendimentos S.A.*" ("Prospecto Preliminar") e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Participações e Empreendimentos S.A.*" ("Prospecto Definitivo"), nas datas de suas respectivas publicações, por ocasião do registro e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*", atualmente em vigor; e

(iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação

econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

10 de janeiro de 2020.

MITRE REALTY PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome: Fabrício Mitre
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Rodrigo Coelho Cagali
Cargo: Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

SP - 26999672v1

- **DECLARAÇÃO DO ACIONISTA VENDEDOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

JORGE MITRE, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 5304256, SSP-SP, inscrito no CPF.MF sob nº 636.068.368-72 , residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-100 ("Ofertante"), no âmbito 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 ("Ações") de emissão da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Alameda Santos, 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 07.882.930/0001-65 ("Companhia"), a ser realizada na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), sob a coordenação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA" ou Coordenador Líder"), do **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("BTG Pactual" ou "Agente Estabilizador") e o **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Estabilizador, "Coordenadores da Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise dessa D. Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que:

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia, o Ofertante e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada *due diligence* jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em novembro de 2019, a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Prospecto Definitivo");

(C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;

(D) a Companhia e o Ofertante disponibilizaram os documentos que estes consideraram relevantes para a Oferta;

(E) além dos documentos referidos no item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e o Ofertante;

(F) conforme informações prestadas pela Companhia e pelo Ofertante, a Companhia e o Ofertante confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores

legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(G) a Companhia e o Ofertante, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Ofertante, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta;

(ii) **(a)** as informações por ela prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, por ocasião do registro e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*", atualmente em vigor; e

(iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

10 de janeiro de 2020.

JORGE MITRE

- **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 400

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, na qualidade de instituição intermediária líder 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 **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") e de titularidade do Acionista Vendedor identificado no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) ("Acionista Vendedor") ("Ações"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Companhia, o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(b) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em 17 de outubro de 2019 ("Auditoria"), a qual prosseguirá até a divulgação do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Prospecto Definitivo");

(c) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação de procedimentos previamente acordados, em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras, incluídas ou incorporadas por referência aos Prospectos, com as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018, e com as Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia, relativas aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019;

(d) foram disponibilizados pela Companhia e pelo Acionista Vendedor os documentos que a Companhia e o Acionista Vendedor consideraram relevantes para a Oferta;

Itaú - BBA Jurídico

(e) além dos documentos referidos no item (d) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor, os quais a Companhia e o Acionista Vendedor confirmam ter disponibilizado;

(f) a Companhia e o Acionista Vendedor confirmam ter disponibilizado para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, como o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(g) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

i. tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

ii. o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários; e

iii. o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, incluindo aquelas relacionadas às suas atividades, à sua situação econômico-financeira, e aos riscos que possam afetar a Companhia e a Oferta.

Inaú - BBA Jurídico

São Paulo, 10 de janeiro de 2020

Itaú - BBA Jurídico

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:
Cargo: Roderick Greenlees
Director
Investment Banking Department

Nome:
Cargo: Ubiratan Machado
Managing Director
Investment Banking Department

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS – ITR DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ITR - Informações Trimestrais

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
(Atualmente denominada Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.)

30 de setembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Administradores e Cotistas da
Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
(atualmente denominada Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.)
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Empresa é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional *IAS 34 – Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e *ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de dezembro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019 7

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018 8

Demonstração do Valor Adicionado 9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 10

Balanço Patrimonial Passivo 11

Demonstração do Resultado 12

Demonstração do Resultado Abrangente 13

Demonstração do Fluxo de Caixa 14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019 16

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018 17

Demonstração do Valor Adicionado 18

Comentário do Desempenho 19

Notas Explicativas 23

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 68

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 70

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 71

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	56.100
Preferenciais	0
Total	56.100
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	163.838	110.062
1.01	Ativo Circulante	8.383	4.896
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.430	2.287
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.100	1.100
1.01.06	Tributos a Recuperar	700	835
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	153	674
1.01.08.03	Outros	153	674
1.01.08.03.01	Adiantamentos	140	499
1.01.08.03.02	Outros Ativos	13	175
1.02	Ativo Não Circulante	155.455	105.166
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	51.063	39.839
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.225	1.900
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	49.579	37.939
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	259	0
1.02.02	Investimentos	99.050	63.069
1.02.03	Imobilizado	4.970	1.945
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.730	0
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.240	0
1.02.04	Intangível	372	313

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	163.838	110.062
2.01	Passivo Circulante	72.941	46.790
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.821	263
2.01.02	Fornecedores	458	215
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	6.681	7.369
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.020	7.369
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	661	0
2.01.05	Outras Obrigações	59.241	35.530
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	53.945	29.666
2.01.05.02	Outros	5.296	5.864
2.01.05.02.07	Outros Debitos com Terceiros	4.652	1.955
2.01.05.02.08	Outros Passivos	644	3.909
2.01.06	Provisões	4.740	3.413
2.01.06.02	Outras Provisões	4.740	3.413
2.01.06.02.05	Provisão para Perdas de Investimentos	4.740	3.413
2.02	Passivo Não Circulante	30.592	23.546
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	8.966	8.040
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	7.311	8.040
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	1.655	0
2.02.02	Outras Obrigações	14.664	10.191
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	22	22
2.02.02.02	Outros	14.642	10.169
2.02.02.02.05	Outros Debitos com Terceiros	12.396	9.192
2.02.02.02.06	Outros Passivos	2.246	977
2.02.04	Provisões	6.962	5.315
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.962	5.315
2.03	Patrimônio Líquido	60.305	39.726
2.03.01	Capital Social Realizado	56.100	23.351
2.03.02	Reservas de Capital	4.205	6.568
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	2.733
2.03.02.07	Reservas de Capital	0	3.835
2.03.04	Reservas de Lucros	0	9.807

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.982	28.458	9.843	15.028
3.04.01	Despesas com Vendas	-165	-329	-98	-264
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.717	-15.963	-3.197	-9.200
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2.199	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.712	0	-1.524	-2.348
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.576	42.551	14.662	26.840
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.982	28.458	9.843	15.028
3.06	Resultado Financeiro	-419	-1.744	-254	-748
3.06.01	Receitas Financeiras	164	424	75	265
3.06.02	Despesas Financeiras	-583	-2.168	-329	-1.013
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.563	26.714	9.589	14.280
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.563	26.714	9.589	14.280
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.563	26.714	9.589	14.280
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21625	1,03847	0,41631	0,61998

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	5.563	26.714	9.589	14.280
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.563	26.714	9.589	14.280

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.382	-8.772
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.431	-6.583
6.01.01.01	Lucro/(Prejuizo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	26.714	14.280
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	956	198
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-42.551	-26.840
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	1.123	0
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	1.710	1.879
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	1.204	781
6.01.01.12	Outras resultados em investimentos	310	849
6.01.01.13	Plano de remuneração dos administradores	2.251	1.796
6.01.01.14	Resultados das SCPs	2.991	474
6.01.01.15	Perda de investimentos	94	0
6.01.01.16	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	113	0
6.01.01.17	Baixa de ganho de venda de investimento	-7.346	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-951	-2.189
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	135	-97
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	359	-526
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	-97	-126
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	243	169
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	1.562	141
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-1.942	-5
6.01.02.13	Pagamento de demandas judiciais	-63	-982
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-1.148	-763
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.497	754
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-600	0
6.02.03	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	1.275	0
6.02.05	Integralização de capital nos investimentos	-53.386	-14.866
6.02.07	Redução de capital de investida	1.477	807
6.02.08	Movimentação liquida dos custos do Imobilizado e Intangivel	-1.252	-698
6.02.09	Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	-67	121
6.02.10	Dividendos recebidos de investidas	28.969	4.842
6.02.11	Venda de participação em investimentos	36.723	10.548
6.02.12	Amortização de arredamento mercantil	-642	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	5.028	6.624
6.03.01	Amortização de empréstimos	-7.824	-1.777
6.03.02	Ingressos de empréstimos	5.690	6.390
6.03.03	Dividendos distribuídos	-8.386	-5.133
6.03.04	Partes relacionadas	12.639	2.418
6.03.07	Outros débitos com terceiros	2.909	4.726
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.143	-1.394
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.287	4.372
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.430	2.978

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.749	-2.363	-9.807	-26.714	0	-6.135
5.04.01	Aumentos de Capital	32.749	-4.614	-1.421	-26.714	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-8.386	0	0	-8.386
5.04.08	Plano de Remuneração dos Administradores	0	2.251	0	0	0	2.251
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.714	0	26.714
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.714	0	26.714
5.07	Saldos Finais	56.100	4.205	0	0	0	60.305

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	21.646	5.698	2.838	0	0	30.182
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	21.646	5.698	2.838	0	0	30.182
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.705	91	-2.838	-2.295	0	-3.337
5.04.01	Aumentos de Capital	1.705	-1.705	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.838	-2.295	0	-5.133
5.04.08	Plano de Remuneração dos Administradores	0	1.796	0	0	0	1.796
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.280	0	14.280
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.280	0	14.280
5.07	Saldos Finais	23.351	5.789	0	11.985	0	41.125

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.436	-5.661
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.436	-5.661
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.436	-5.661
7.04	Retenções	-956	-199
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-956	-199
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.392	-5.860
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.053	25.608
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	42.551	26.840
7.06.02	Receitas Financeiras	424	265
7.06.03	Outros	5.078	-1.497
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	36.661	19.748
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	36.661	19.748
7.08.01	Pessoal	8.308	4.429
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.700	2.558
7.08.01.04	Outros	3.608	1.871
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	2.251	1.796
7.08.01.04.02	Participação de Empregados nos Lucros	1.357	75
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	119	97
7.08.02.01	Federais	119	97
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.520	942
7.08.03.01	Juros	1.520	942
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	26.714	14.280
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	26.714	14.280

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	366.392	271.282
1.01	Ativo Circulante	278.098	237.350
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.307	21.090
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.100	1.100
1.01.03	Contas a Receber	160.827	106.663
1.01.04	Estoques	79.878	103.377
1.01.06	Tributos a Recuperar	984	1.090
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.002	4.030
1.01.08.03	Outros	9.002	4.030
1.01.08.03.01	Adiantamentos	1.652	1.990
1.01.08.03.02	Outros Ativos	6.883	1.950
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	467	90
1.02	Ativo Não Circulante	88.294	33.932
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	73.287	28.379
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.225	1.900
1.02.01.04	Contas a Receber	44.415	12.412
1.02.01.05	Estoques	11.949	5.243
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	15.439	8.824
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	259	0
1.02.02	Investimentos	8.957	3.006
1.02.03	Imobilizado	5.674	2.229
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.886	2.229
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.788	0
1.02.04	Intangível	376	318

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	366.392	271.282
2.01	Passivo Circulante	192.159	72.236
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.748	1.597
2.01.02	Fornecedores	6.627	5.055
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.156	3.585
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.156	3.585
2.01.03.01.02	Tributos Correntes com Recolhimento Diferido	6.156	3.585
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	96.273	11.124
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	95.413	11.124
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	860	0
2.01.05	Outras Obrigações	77.616	48.083
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	125	634
2.01.05.02	Outros	77.491	47.449
2.01.05.02.04	Terrenos a Pagar	4.084	0
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	43.636	22.340
2.01.05.02.06	Conta Corrente de Consórcios	13.010	16.789
2.01.05.02.07	Outros Débitos com Terceiros	9.945	1.955
2.01.05.02.08	Outros Passivos	6.816	6.365
2.01.06	Provisões	1.739	2.792
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	722	1.621
2.01.06.02	Outras Provisões	1.017	1.171
2.01.06.02.04	Provisão para Distrato	1.017	1.171
2.02	Passivo Não Circulante	113.884	158.736
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	30.172	103.245
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	28.127	103.245
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.045	0
2.02.02	Outras Obrigações	71.061	47.581
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	91	870
2.02.02.02	Outros	70.970	46.711
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	29.578	27.753
2.02.02.02.04	Conta Corrente de Consórcios	2.014	9.344
2.02.02.02.05	Outros Débitos com Terceiros	35.942	9.192
2.02.02.02.06	Outros Passivos	3.436	422
2.02.03	Tributos Diferidos	1.624	515
2.02.04	Provisões	11.027	7.395
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.713	5.342
2.02.04.02	Outras Provisões	3.314	2.053
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.314	2.053
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	60.349	40.310
2.03.01	Capital Social Realizado	56.100	23.351
2.03.02	Reservas de Capital	4.205	6.568
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	2.733
2.03.02.07	Reservas de Capital	4.205	3.835
2.03.04	Reservas de Lucros	0	9.807
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	44	584

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	60.715	189.757	55.223	114.394
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-37.749	-124.019	-35.096	-73.607
3.03	Resultado Bruto	22.966	65.738	20.127	40.787
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.326	-32.198	-9.358	-22.930
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.288	-13.159	-2.939	-8.731
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.456	-18.109	-2.310	-9.714
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.572	-1.249	-4.294	-5.003
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-10	319	185	518
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	8.640	33.540	10.769	17.857
3.06	Resultado Financeiro	-1.594	-2.915	-459	-933
3.06.01	Receitas Financeiras	863	1.864	359	890
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.457	-4.779	-818	-1.823
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.046	30.625	10.310	16.924
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.467	-3.884	-1.108	-2.383
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.579	26.741	9.202	14.541
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.579	26.741	9.202	14.541
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.563	26.714	9.589	14.280
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16	27	-387	261
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,21688	1,03952	0,39951	0,63131
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,21688	1,03952	0,39951	0,63131

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.579	26.741	9.202	14.541
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.579	26.741	9.202	14.541
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.563	26.714	9.589	14.280
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16	27	-387	261

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-73.231	-45.431
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	56.139	27.580
6.01.01.01	Lucro/(Prejuizo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição	30.625	16.924
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	867	236
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-319	-319
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	1.305	771
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	261	3.472
6.01.01.06	Provisão para perda de credito	88	0
6.01.01.07	Provisão para distratos	-1.911	-2.314
6.01.01.08	Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	3.680	2.291
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	1.123	0
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	1.682	2.255
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	9.947	4.399
6.01.01.12	Outras resultados em investimentos	482	212
6.01.01.13	Plano de remuneração dos administradores	2.251	1.796
6.01.01.14	Amortização do custo de captação	235	0
6.01.01.15	Encargos capitalizados em imóveis a comercializar	5.679	-2.910
6.01.01.16	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	144	0
6.01.01.17	Baixa de ativo imobilizado	0	767
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-129.370	-73.011
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-101.166	-51.912
6.01.02.02	(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-47.774	-35.188
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	78	-103
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	239	-4.403
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	-6.108	-3.197
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	3.166	9.262
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	3.438	636
6.01.02.08	Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	35.939	18.444
6.01.02.09	Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-11.109	1.188
6.01.02.10	Aumento (redução) em Terrenos a pagar	4.084	-13
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	4.064	248
6.01.02.12	Pagamento de garantia	-30	-57
6.01.02.13	Pagamento de demandas judiciais	-210	-1.080
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-10.097	-4.453
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.884	-2.383
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	18.901	819
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-5.600	0
6.02.03	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	1.275	0
6.02.05	Integralização de capital nos investimentos	-8.737	0
6.02.07	Redução de capital de investida	1.477	807
6.02.08	Movimentação liquida dos custos do Imobilizado e Intangivel	-1.018	0
6.02.09	Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	0	12
6.02.10	Dividendos recebidos de investidas	23	0
6.02.12	Caixa liquido de venda de investimento	32.301	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.02.13	Amortização de arredamento mercantil	-820	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	54.547	64.322
6.03.01	Amortização de empréstimos	-80.092	-14.615
6.03.02	Ingressos de empréstimos	117.643	80.204
6.03.03	Dividendos distribuídos	-8.386	-5.133
6.03.04	Partes relacionadas	-8.818	-2.157
6.03.05	Dividendos pagos aos não controladores	-540	822
6.03.06	Repasse de SCP	2.991	474
6.03.07	Outros débitos com terceiros	31.749	4.727
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	217	19.710
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.090	6.807
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.307	26.517

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726	584	40.310
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	23.351	6.568	9.807	0	0	39.726	584	40.310
5.04	Transações de Capital com os Sócios	32.749	-2.363	-9.807	-26.714	0	-6.135	-567	-6.702
5.04.01	Aumentos de Capital	32.749	-4.614	-1.421	-26.714	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-8.386	0	0	-8.386	0	-8.386
5.04.08	Plano de Remuneração dos Administradores	0	2.251	0	0	0	2.251	0	2.251
5.04.09	Redução de Capital de não Controladores	0	0	0	0	0	0	-567	-567
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.714	0	26.714	27	26.741
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.714	0	26.714	27	26.741
5.07	Saldos Finais	56.100	4.205	0	0	0	60.305	44	60.349

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	21.646	5.698	2.838	0	0	30.182	378	30.560
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	21.646	5.698	2.838	0	0	30.182	378	30.560
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.705	91	-2.838	-2.295	0	-3.337	561	-2.776
5.04.01	Aumentos de Capital	1.705	-1.705	0	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.838	-2.295	0	-5.133	0	-5.133
5.04.08	Plano de Remuneração dos Administradores	0	1.796	0	0	0	1.796	0	1.796
5.04.10	Aumento de Capital de não Controladores	0	0	0	0	0	0	561	561
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.280	0	14.280	261	14.541
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.280	0	14.280	261	14.541
5.07	Saldos Finais	23.351	5.789	0	11.985	0	41.125	1.200	42.325

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	193.514	117.025
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	192.739	116.459
7.01.02	Outras Receitas	775	566
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-143.857	-88.411
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-118.224	-71.507
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.633	-16.904
7.03	Valor Adicionado Bruto	49.657	28.614
7.04	Retenções	-867	-265
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-867	-265
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	48.790	28.349
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.117	-733
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	319	518
7.06.02	Receitas Financeiras	1.864	890
7.06.03	Outros	1.934	-2.141
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	52.907	27.616
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	52.907	27.616
7.08.01	Pessoal	8.566	4.714
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.958	2.843
7.08.01.04	Outros	3.608	1.871
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	2.251	1.796
7.08.01.04.02	Participação de Empregados nos Lucros	1.357	75
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.048	5.182
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.552	3.179
7.08.03.01	Juros	9.552	3.179
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	26.741	14.541
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	26.714	14.280
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	27	261

Relatório da Administração

A administração da Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa" ou "Mitre Realty", e atualmente denominada como Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.) vem por meio deste apresentar os resultados da Empresa e suas controladas referente ao período findo em 30 de setembro de 2019, reportando aumento de seu resultado quando comparado a igual período do ano anterior em razão de crescimento da sua receita operacional líquida.

Nos primeiros nove meses de 2019, lançamos dois projetos, o Raízes Guilhermina Esperança com VGV de R$98,4 MM e que obteve 98,1% de vendas até 30 de setembro de 2019 e o Haus Mitre Brooklin, com VGV de R$168,3 MM com 89,0% de vendas no mesmo período, demonstrando, novamente, uma velocidade de vendas bastante elevada e reforçando a qualidade dos nossos produtos e a recuperação do mercado imobiliário. Para os demais meses de 2019, esperamos lançar mais três projetos na capital paulista com VGV estimado de R$ 321,1 MM, que serão lançados conforme as condições de mercado nos permitam.

Rentabilidade

A Mitre Realty procura manter sua estratégia de buscar elevados níveis de ROE, desenvolvendo projetos rentáveis, com baixa exposição de caixa através da aquisição de terrenos via permuta física e/ou financeira e um elevado giro do ativo. A Mitre apresentou um ROE de 53,1% ao final de 30 de setembro de 2019 contra 35,2% em igual período de 2018, conforme tabela abaixo:

Em R$ milhares, exceto %	30/09/2019	30/09/2018	Var. 03T2019 x 03T2018
Patrimônio Líquido	60.349	42.325	42,6%
Lucro Líquido	26.741	14.541	83,9%
ROE[1]	**53,1%**	**35,2%**	**51,0%**

[1]ROE: O ROE (Return on Equity) é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido médio da Empresa (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do exercício com o Patrimônio Líquido do exercício imediatamente anterior).

Neste período, o aumento da nossa receita operacional líquida, bem como do contas a receber circulante e não circulante (que passou de R$119,1 milhões, em 31 de dezembro de 2018, para R$205,2 milhões em 30 de setembro de 2019), se deve, especialmente, pela evolução física das nossas obras e em razão dos lançamentos, Raízes Guilhermina Esperança e Haus Mitre Brooklin, que apresentaram o que a Empresa acredita ser uma excelente performance de vendas.

Abaixo, nossos principais indicadores, que julgamos importante divulgar e que corroboram a ascensão dos números em relação à igual período de 2018.

	No período de nove meses findos em 30 de setembro		
Em R$ milhares, exceto %	**2019**	**2018**	**Var. 2019 x 2018**

Receita Operacional Líquida	189.757	114.394	65,9%
Lucro Bruto	**65.738**	**40.787**	**61,2%**
Margem Bruta	**34,6%**	**35,7%**	**-2,8%**
(+) Custos com Encargos financeiros	5.795	2.100	176%
Lucro Bruto Ajustado[1]	**71.533**	**42.887**	**66,8%**
Margem Bruta Ajustada	**37,7%**	**37,5%**	**0,6%**

[1]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. Adicionalmente, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Líquida.

Em R$ milhares, exceto %	3T2019	3T2018	Var. 03T2019 x 03T2018
Lucro (prejuízo) líquido	28.986	14.541	99,3%
(+) IRPJ/CSSL corrente e diferido	3.884	2.383	63,0%
(+) Resultado financeiro, líquido	2.915	933	212,4%
(+) Depreciação e amortização	867	236	267,4%
EBITDA[2]	**36.652**	**18.093**	**102,6%**
Margem EBITDA	**19,3%**	**15,8%**	**22,1%**
(+) Custo dos encargos financeiros	5.795	2.100	176,0%
EBITDA Ajustado[3]	**42.447**	**20.193**	**110,2%**
Margem EBITDA Ajustado[4]	**22,4%**	**17,7%**	**26,7%**

[1]O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição 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 líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

[2]O EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo às práticas contábeis adotadas no Brasil e aceitas pelo IFRS. O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA 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. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita líquida. A margem EBITDA Ajustado é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

A alta rentabilidade da Empresa é fundamentada em bons projetos e VSO elevado e não por uma alta alavancagem que, conforme a tabela abaixo, se mostrou bastante saudável nos últimos períodos.

Em R$ milhares, exceto %	30/09/2019	30/09/2018	Var. 03T2019 x 03T2018
Empréstimos e financiamentos (circulante)	95.413	27.582	245,9%
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	28.127	64.350	-56,3%
Financiamento por arrendamento (circulante)	991	-	-
Financiamento por arrendamento (não circulante)	**1.814**	**-**	**-**

Dívida Bruta	**126.345**	**91.932**	**37,4%**
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	-21.307	-26.517	-19,6%
(-) Caixa Restrito (circulante e não circualnte)	-7.325	-	-
Dívida Líquida[1]	**97.713**	**65.415**	**49,4%**

[1]Dívida Líquida: A Dívida Líquida equivale a Dívida Bruta (soma de empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos de Caixa e equivalentes e caixa restrito (circulante e não circulante). Para mais informações sobre o Dívida Líquida.

Atualmente, o Financiamento SFH está coberto em 3,45 vezes pela carteira de recebíveis.

Em R$ milhares, exceto %	30/09/2019	30/09/2018	Var. 03T2019 x 03T2018
Dívida Bruta	**126.345**	**91.932**	**34,4%**
(-) Financiamento à Produção[1]	110.209	79.682	38,3%
Dívida Corporativa	16.136	12.250	31,7%
Patrimônio Líquido	**60.349**	**42.325**	**42,6%**
Dívida Corporativa /Patrimônio Líquido[2]	**26,7%**	**28,9%**	**-7,6%**

[1] Para o Financiamento à Produção, a dívida da SPE Vila Matilde no valor de R$ 61,5 milhões é considerada pela companhia dado que sua utilização foi para a construção do empreendimento, apesar de não estar enquadrada no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

[2] O índice de endividamento é calculado dividindo a dívida corporativa pelo patrimônio líquido do exercício. Para mais informações sobre o Índice de Endividamento.

Distratos e Entregas

Em 30 de setembro de 2019, a Mitre Realty teve 3,0% de distratos contra 1,6% em 30 de setembro de 2018. Estes distratos, além de serem motivados por solicitações dos clientes, também são provenientes de uma gestão bastante ativa da nossa carteira, o que nos permite mais tempo para revenda das unidades. Isto pode ser comprovado pelo baixo nível de estoque ao final do período (5,4% em setembro de 2019 de produtos em desenvolvimento e 15,0% em setembro de 2018).

Nos primeiros nove meses do ano, entregamos o Live Park Santo André com 105 dias de antecedência e quitamos a dívida de SFH relacionada ao mesmo projeto apenas 146 dias após emissão do habite-se, contribuindo para um rápido giro do ativo.

Aquisições

Durante os noves primeiros meses do ano, a Mitre assinou 25 compromissos para aquisições de terrenos que somam um montante de R$ 519,0 milhões em VGV. 84% destes compromissos estão vinculados à aprovação do projeto pela PMSP, o que mitiga o risco de aquisição e mantém a Companhia com baixa exposição de caixa, dado que os lançamentos se dão poucos meses após a escrituração definitiva.

Mantendo nossa estratégia de aquisição, todos os terrenos estão localizados na cidade de São Paulo, em regiões mais secundárias, mas que possuem uma grande demanda aos nossos produtos e pouca competição, e focados em projetos de média e média-alta renda. Destes

projetos assinados, 75% são destinados à linha de produto Raízes (média renda) e 25% aos Haus Mitre (média-alta).

Alienação e Aquisição de Ativos

Durante o período de nove meses de 2019 a Empresa vendeu cinco SPEs para o FIP – Fundo de Investimento em Participações Share Student Living, sendo quatro com o projeto em desenvolvimento e uma com a obra finalizada. À época, apesar de não ser uma operação usual da Empresa, avaliamos ser uma boa oportunidade, que gerou R$11,2 milhões de lucro para a Mitre Realty.

Ademais, para reduzir o custo de capital da SPE Mitre Vila Matilde, controlada da Empresa, realizamos uma operação financeira de R$65 milhões que objetivou a aquisição da SPE Amaro Bezerra para quitação da permuta financeira junto aos fundos de investimento geridos pela XP Investimentos e a amortização do financiamento à produção junto ao Banco Santander. Tal transação gerou uma redução em nosso custo de capital de 17% a.a. de permuta financeira e de 11% a.a. do plano empresário para CDI + 3,5% a.a.

Despesas Administrativas e Gerais

A Empresa investiu em capital humano e em tecnologias para estar preparada para os próximos meses. Com isso, o valor dispendido com despesas gerais e administrativas no período foi de R$ 18,1 milhões.

A preparação da Companhia para tal ciclo de crescimento foi fundamental à estratégia e, com isso, acreditamos estar com as pessoas certas com incentivos de longo prazo e focadas na fase de crescimento que estamos vivendo.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

1. Contexto operacional

A Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa" ou "Controladora"), atualmente denominada Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., conforme descrito na Nota Explicativa 26.a, com sede localizada na Alameda Santos, nº 700 - 5º andar, Jardim Paulista na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é uma sociedade anônima de capital fechado. A Empresa tem como controlador direto e controlador final a Família Mitre.

As Informações Trimestrais abrangem a Empresa, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários o objeto social das empresas é a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

2. Resumo das principais práticas contábeis

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as operações da Empresa e suas controladas.

A emissão dessas informações contábeis intermerdiárias individuais e consolidadas foi autorizada pela diretoria da Empresa em 06 de dezembro de 2019.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas de acordo com a Deliberação CVM nº 673/11, que estabelece o conteúdo mínimo de uma demonstração financeira intermediária e os princípios para reconhecimento e mensuração para demonstrações completas ou condensadas de período intermediário.

As informações contábeis intermediárias, nesse caso, têm como objetivo prover as informações trimestrais com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas.

Portanto, elas focam em novas atividades, eventos e circunstâncias e não duplicam informações previamente divulgadas, exceto quando a administração julga relevante a manutenção de uma determinada informação.

As informações contábeis intermediárias aqui apresentadas foram preparadas com base nas políticas contábeis e métodos de cálculo de estimativas adotados na elaboração das demonstrações financeiras anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, exceto pela adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme descrito na nota explicativa 2.2. – Novos pronunciamentos, interpretações e alterações adotados.

Não houve mudanças de qualquer natureza em relação a tais políticas e métodos de cálculo de estimativas. Conforme permitido pela Deliberação CVM nº 673/11, a administração optou por não divulgar novamente em detalhes as políticas contábeis adotadas pela Empresa. Assim, faz-se necessário a leitura destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

2.1. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Em 30 de setembro de 2019, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R$64.558 (R$37.985 em 31 de dezembro de 2018). Por outro lado, em 30 de setembro de 2019 o capital circulante líquido consolidado é positivo em R$85.939 (R$165.114 em 31 de dezembro de 2018). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Empresa conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Empresa.

2.2. Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No trimestre findo em 30 de setembro de 2019 não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor os seguintes pronunciamentos e interpretações:

a) CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor:

A IFRS 16 substituirá as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Essa norma entrará em vigo em 1º de janeiro de 2019.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuarão sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, a Empresa avaliou os impactos que a aplicação inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 teve sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 1º de janeiro de 2019.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

As alterações significativas decorrentes da adoção da IFRS 16 (CPC 06 (R2)) na Empresa foram as seguintes:

(a) Começo do prazo de arrendamento mercantil - A Empresa definiu o início do prazo de arrendamento mercantil a data em que passa a exercer o direito de usar o imóvel. Nesse sentido, a Empresa determinou a data de assinatura dos contratos, uma vez, que a partir dessa data passa a controlar aspectos operacionais do imóvel como reformas, e preparação do ambiente físico.

(b) Contratos com prazo indeterminado - A Empresa é arrendatária em alguns contratos com prazo indeterminado. Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, o entendimento da Empresa é que esses contratos devem ser tratados como arrendamento mercantil operacional, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

(c) Pagamentos fixos em essência - São os pagamentos durante o prazo do arrendamento mercantil que a Empresa está ou possa vir a ser obrigado a fazer. A Empresa determinou como pagamentos fixos em essência os valores determinados como fixos pelo arrendador (aluguéis mínimos contratuais). A Empresa não considerou, para fins de mensuração do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento, os pagamentos de alugueis variáveis decorrente do faturamento, serviços e impostos, sendo esses registrados como despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

(d) Taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário - A Empresa considerou, para todos os contratos com terceiros, taxa nominal de juros necessárias para adquirir ativos em condições similares aqueles aluguéis contratados na data de assinatura. As taxas adotadas pela Empresa consideram o custo de captação baseado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário) somado a um spread de risco da Empresa, liquido da inflação. Essas taxas de juros foram avaliadas considerando o período do arrendamento mercantil com os efeitos da intenção de renovação.

(e) Depreciação do ativo de direito de uso – Os contratos de arrendamento da Empresa não possuem cláusulas que permitam a Empresa exercer a aquisição da propriedade do ativo ao final do prazo de arrendamento mercantil. Dessa forma a vida útil desses ativos na ausência de perda ao valor recuperável será o prazo contratual (inclusive considerando eventual prazo de renovação ou término antecipado conforme julgamento da Empresa), o que for menor. A Empresa adotará a alocação da depreciação do ativo de direito de uso de forma sistemática e linear no resultado do exercício na linha competente a sua natureza ("Custo dos serviços prestados"/"Despesas Administrativas"). Ressalta-se que a Empresa reavaliará periodicamente a vida útil dos direitos de uso sempre que apresentar alterações nos planos comerciais estratégicos e intenções dos locadores na continuidade do contrato.

(f) Encargos financeiros decorrentes dos contratos de arrendamento - O encargo financeiro será reconhecido como despesa financeira e apropriado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil. Os pagamentos contingentes são registrados como despesa no resultado do exercício a medida em que são incorridos.

(g) Impostos recuperáveis - A Empresa calculou de maneira líquida os impactos dos impostos recuperáveis na definição das contraprestações assumidas dos contratos em que sejam aplicáveis.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

A Empresa adotou como política contábil que os contratos de baixo valor serão considerados contratos, cujo bem novo for de até R$20 (Mil reais).

Efeito de transição

A Empresa aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes e possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2) / IFRS16, os passivos de arrendamento serão mensurados pelo valor presente dos pagamentos de alugueis remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Empresa em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso foram mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, acrescidos dos pagamentos antecipados e deduzidos dos incentivos recebidos dos arrendadores. A Empresa optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

A Empresa reconhece os pagamentos associados a esses arrendamentos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Adicionalmente, a Empresa não considerará custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial.

Ao mensurar os passivos de arrendamento para aqueles arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais, a Empresa descontará os pagamentos do arrendamento utilizando a sua taxa nominal incremental de empréstimo em 1º de janeiro de 2019. A taxa aplicada foi de 6,54% ao ano, dependendo dos prazos dos contratos.

A aplicação dos critérios acima mencionados resultou no reconhecimento, em 1º de janeiro de 2019, de um ativo por direito de uso e um passivo de arrendamento no montante de R$ 2.869 na Controladora e R$ 3.562 no Consolidado representado por imóveis alugados para a Empresa e suas controladas. O detalhamento da composição dos saldos do ativo e do passivo, a contabilização dos saldos iniciais, bem como sua movimentação para 30 de setembro de 2019 estão demonstrados abaixo:

Ativo de direito de uso

	2019	
	Controladora	**Consolidado**
Adoção inicial	2.869	3.562
Depreciação	(629)	(774)
Saldo em 30 de setembro	2.240	2.788

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Passivo de arrendamento

	2019	
	Controladora	**Consolidado**
Adoção inicial	2.869	3.562
Juros incorridos	134	165
Pagamento de principal	(687)	(822)
Saldo em 30 de setembro	2.316	2.804
Circulante	661	860
Não circulante	1.655	2.045

b) Adoção inicial do IFRIC 23 - Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a Empresa:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a entidade dever determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.
Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

Em 30 de setembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Empresa.

3. Estimativas e julgamentos relevantes

As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativa de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Em 30 de setembro de 2019, não há alterações nas estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

4. Caixa e equivalentes de caixa

a) Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/2019**	**31/12/2018**	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Caixa	5	2	17	745
Conta corrente bancária	5.375	843	7.203	5.194
Aplicações financeiras (i)	1.050	1.442	14.087	15.151
	6.430	**2.287**	**21.307**	**21.090**

(i) O caixa e os equivalentes de caixa são mantidas com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 97,45% e 125,49% (99% e 100% em 31 de dezembro de 2018) do CDI.

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/2019**	**31/12/2018**	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Aplicações financeiras	2.325	3.000	7.325	3.000
Circulante	**1.100**	**1.100**	**6.100**	**1.100**
Não circulante	**1.225**	**1.900**	**1.225**	**1.900**

Em 30 de setembro de 2019, a Mitre possuía R$7.325 em caixa restrito, dos quais R$ 5.000 junto ao Banco BTG Pactual, R$1.200 junto ao Banco Pine e R$1.125 junto ao Banco Safra, todas remuneradas à taxa de 100% do CDI (100% do CDI em 31 de dezembro de 2018). Vale destacar que o financiamento junto ao banco Safra se trata de capital de giro para Controladora, enquanto que o financiamento junto ao banco BTG e banco Pine se tratam de financiamentos relacionados aos empreendimentos residenciais, descritos na Nota Explicativa 10.

5. Contas a receber

	Consolidado	
Descrição	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Empreendimentos concluídos	9.570	1.684
Empreendimentos em construção	204.542	128.556
Ajuste a valor presente	(5.847)	(5.586)
Provisão para perda esperada para risco de crédito (i)	(127)	(39)
Provisão para distratos (ii)	(4.186)	(7.140)
	203.952	**117.475**
Cessão de recebíveis	1.290	1.600
	205.242	**119.075**
Circulante	160.827	106.663
Não circulante	44.415	12.412

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Empresa, descontado pelo INCC. Em 30 de setembro de 2019, a Empresa efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 6,54% a.a. (7,06% a.a. em 31 de dezembro de 2018).

O saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

A seguir apresentamos as movimentações das provisões:

(i) Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	
Saldo Inicial em 31 de dezembro 2018	(39)
(+) adições	(110)
(-) reversão	22
Saldo Final em 31 de setembro de 2019	(127)

(ii) Provisão para distratos

Descrição	
Saldo Inicial em 31 de dezembro 2018	(7.140)
(+) adições	(4.186)
(-) reversão	7.140
Saldo Final em 31 de setembro de 2019	(4.186)

Em 30 de setembro de 2019, a Empresa possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/09/2019			31/12/2018		
	Em carteira	Em processo de repassse (a)	Total	Em carteira	Em processo de repassse (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	19	-	**19**	84	-	**84**
Vencidos de 181 a 360 dias	368	-	**368**	51	-	**51**
Vencidos de 121 a 180 dias	1.126	-	**1.126**	16	-	**16**
Vencidos de 61 a 90 dias	384	342	**726**	144	-	**144**
Vencidos de 31 a 60 dias	2.482	4.675	**7.157**	242	-	**242**
Vencidos de 0 a 30 dias	2.777	475	**3.252**	1.299	-	**1.299**
	7.156	**5.492**	**12.648**	1.836	**-**	**1.836**
A vencer de 0 a 30 dias	4.204	346	**4.550**	3.764	-	**3.764**
A vencer de 31 a 60 dias	2.379	3	**2.382**	4.000	-	**4.000**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

A vencer de 61 a 90 dias	16.552	17	**16.569**	3.439	-	**3.439**
A vencer de 91 a 120 dias	37.406	17	**37.423**	3.091	-	**3.091**
A vencer de 121 a 181 dias	4.482	35	**4.517**	13.258	-	**13.258**
A vencer de 181 a 360 dias	85.659	101	**85.760**	81.254	-	**81.254**
A vencer acima 360 dias	44.078	338	**44.416**	12.412	-	**12.412**
	194.760	**857**	**195.617**	**121.218**	**-**	**121.218**
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(127)	-	**(127)**	(39)	-	**(39)**
Provisão para distratos	(4.186)	-	**(4.186)**	(7.140)	-	**(7.140)**
Cessão de recebíveis (b)	**1.290**	**-**	**1.290**	1.600	**-**	**1.600**
	198.893	**6.349**	**205.242**	117.475	**-**	**117.475**

a) Repasse bancário

Na fase de conclusão dos seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 90 dias entre a data do inicio do processo de repasse até a conclusão. A Empresa apresenta tais clientes em seu “aging-list” separadamente dos clientes inadimplentes, uma vez que essa operação faz parte dos negócios e do processo de venda das unidades.

b) Cessão de recebíveis

A Empresa cedeu determinados créditos relacionados aos contas a receber de clientes para o Banco Maxima e Banco Barigui, os quais são atualizados pela variação do IGP-M e possuem juros de 12% ao ano (Tabela “Price”). Essa cessão prevê a garantia das operações de cessão de recebíveis, por meio dos próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente (Nota Explicativa 10). Em decorrência, do direito de regresso previsto em contrato, a Empresa não baixou tais créditos estão sendo apresentados nas demonstrações financeiras da Empresa.

Descrição	30/09/2019	31/12/2018
Cessão de recebíveis	**1.290**	1.600

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

Descrição	30/09/2019	31/12/2018
Unidades concluídas:		
Com alienação fiduciária	7.893	1.548
Sem alienação fiduciária	387	136
Unidades em construção:		
Com alienação fiduciária	195.672	115.791
Total de contas a receber	**203.952**	**117.475**
Percentual de cobertura com garantia - alienação fiduciária	99,81%	99,88%
Percentual de clientes sem garantia (*)	**0,19%**	**0,12%**

(*) sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas há mais de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato ou que possuam saldos em atraso de pró-soluto (parcelas de carteira direta).

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei no. 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência. A Empresa aliena as suas unidades em construção, ou construídas com alienação fiduciária, sendo a própria unidade objeto da garantia.

Contudo, a Empresa projetou o valor de venda da unidade em condições desfavoráveis do mercado e incluiu as comissões de vendas encontrando o valor realizável liquido e comparou com o saldo devedor do cliente, afim de concluir se a garantia era suficiente, não sendo identificado relevantes insuficiências de garantias.

Para as unidades em construção, a Empresa entende que nesses casos o risco de perda reduz sensivelmente em decorrência de a Empresa não ter entregue ainda a unidade. O contas a receber não ter sido integralmente performado para fins da análise de suficiência de garantia e as vendas de todos os empreendimentos demonstram um constante aumento no valor geral de vendas dos empreendimentos. Entretanto, a Empresa constituiu somente provisão de créditos em liquidacao duvidosa para aqueles clientes que estao classificados como “pro-soluto”, ou seja, clientes antigos que a Empresa financiou e sem garantias.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

6. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado 30/09/2019	Consolidado 31/12/2018
Terrenos (i)	56.943	37.027
Adiantamento para aquisição de terreno	4.914	4.061
Imóveis em construção (ii)	22.090	21.232
Encargos financeiros capitalizados (iii)	1.007	3.649
Imóveis concluídos	2.822	37.329
Provisão para distratos	4.051	5.322
	91.827	**108.620**
Circulante	79.878	103.377
Não circulante	11.949	5.243

(i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, que incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto para janeiro de 2020 em diante foram classificados no ativo não circulante.

(ii) Os valores contábeis de um empreendimento (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.

(iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Empresa capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas no consolidado, mesmo critério dos demais custos.

A Administração trimestralmente as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que não foram identificados provisões a ser relizadas oriunda dessas análises. A movimentação dos Encargos Financeiros capitalizados no período findo em 30 de setembro de 2019 é como segue:

Descrição	Consolidado 30/09/2019	Consolidado 31/12/2018
Saldo inicial	3.649	3.644
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (nota 19)	(5.795)	(4.507)
Encargos financeiros capitalizados	6.190	4.512
Baixa de encargos Cunha Horta (i)	(3.037)	-
Total	**1.007**	**3.649**

(i) Baixa de encargos capitalizados em períodos anteriores referente à SPE vendida em 10 de junho de 2019.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

7. Partes relacionadas

A Empresa, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital e contratos de mútuo, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos.

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações	-	1.560	-	-
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	3	196	-	-
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações. Ltda.	-	633	-	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	2.320	2.159	-	-
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	832	2.831	-	-
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	1.129	991	-	-
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimento Participações Ltda.	-	886	-	-
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda	15	584	-	-
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	2.533	1.697	-	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	-	392	-	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	6.899	1.901	-	-
Mitre MMDC Empreendimentos SPE Ltda.	-	4.814	-	-
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	-	5	166	90
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda	2.141	-	-	-
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	1.715	1.921	-	-
Mitre Raízes Empreendimentos SPE Ltda	3.062	1.882	-	-
Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda	124	-	123	-
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda	1.872	532	-	-
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	1.229	57	-	-
Mitre Les Champs Empreendimentos e Participações Ltda.	543	4	-	-
Mitre Engenharia Ltda.	239	94	-	-
Mitre Lajeado Empreendimentos Ltda.	-	144	-	-
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	3.241	2.430	-	-
Mitre C Empreendimentos Ltda.	-	26	-	-
Mitre D Empreendimentos Ltda.	162	67	-	-
Mitre E Empreendimentos Ltda.	352	72	-	-
Mitre F Empreendimentos Ltda.	-	79	-	-
Mitre G Empreendimentos Ltda.	2.262	207	-	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	87	44	-	-
Mitre I Empreendimentos Ltda.	1.476	161	-	-
Mitre J Empreendimentos Ltda.	21	2	-	-
Mitre K Empreendimentos Ltda.	26	-	-	-
Mitre L Empreendimentos Ltda.	50	-	-	-
Mitre M Empreendimentos Ltda.	71	-	-	-
Mitre N Empreendimentos Ltda.	1.340	-	-	-
Mitre O Empreendimentos Ltda.	6	-	-	-
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	85	-	-	-
Mitre R Empreendimentos Ltda.	52	-	-	-
Mitre S Empreendimentos Ltda.	202	-	-	-
Mitre T Empreendimentos Ltda.	131	-	-	-
Mitre U Empreendimentos Ltda.	5	-	-	-
Mitre V Empreendimentos Ltda.	2	-	-	-
Mitre W Empreendimentos Ltda.	30	-	-	-
Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Ltda.	-	70	-	-
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	-	2.986	-	-
Residencial Tapari Empreendimentos SPE Ltda	-	34	-	-
SCP Fundo Cunha horta I	186	-	186	346
SCP Vila Matilde	-	1.394	-	1.394
Familia Mitre (I)	15.129	6.991	15.130	6.991
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	301	-
SCP - Vila Matilde 2	-	93	-	93
	49.579	**37.939**	**15.906**	**8.914**
Circulante	**-**	**-**	**467**	**90**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Não circulante	**49.579**	**37.939**	**15.439**	**8.824**

(i) A Empresa possuía ativos com partes relacionadas (sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre) e em 02 de dezembro de 2019 os valores em aberto foram integralmente quitados pelos sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre conforme nota explicativa 26.c. O caixa recebido será utilizado pela Empresa no desenvolvimento de suas atividades.

Passivo

Os saldos referem-se aos saldos de contas correntes entre parceiros e contratos mútuos, contudo, sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Centro Empresarial Metro Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	501	501	-	-
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário	2.624	3.080	-	-
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.313	1.423	-	-
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	458	99	125	125-
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	1.039	1.038	-	-
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	1	2.779	40	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações Ltda.	27	100	-	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	8.425	-	17	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	2.552	8.319	-	-
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	7.781	4.014	7	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	12.210	6.846	-	-
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	507	351	-	-
Mitre Drausio	3.984	607	-	-
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	101	-	-	-
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	12.422	-	5	-
SCP Vila Matilde – PO	-	-	-	713
SCP Vila Matilde – LA	-	-	-	59
Familia Mitre	-	509	-	509
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – Familia Mitre	-			76
Mitre Partners	22	22	22	22
	53.967	**29.688**	**216**	**1.504**
Circulante	**53.945**	**29.666**	**125**	**634**
Não circulante	**22**	**22**	**91**	**870**

Não houve transações comerciais e despesas no ano e nos anos anteriores em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os Diretores. A remuneração reconhecida no período de nove meses de 2019 e 2018 em despesas gerais e administrativas é apresentada a seguir:

	Controladora e consolidado	
	2019	2018
Plano de Remuneração em Cotas	1.132	1.595
Remuneração da diretoria	1.119	980
Total	**2.251**	**2.575**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Plano de Remuneração em Cotas

A cotista (Mitre Partners Participações Ltda. - "Mitre Partners") da Empresa, oferece a seus sócios dirigentes dividendos adicionas como parte do desempenho pessoal e financeiro da Empresa. O pagamento desse será efetuado diretamente pela Mitre Partners e poderá ser liquidado por meio de caixa, ou emissão de cotas da própria Mitre Partners. A Empresa adota as disposições do NBC TG 10/ IFRS 02, reconhecendo mensalmente em seu resultado, as despesas relacionadas aos dividendos adicionais e aos dividendos regulares desses sócios, uma vez que a Empresa é a beneficiária das contribuições técnicas e financeiras , sendo que a contrapartida desse registro considera a Reserva de capital no patrimônio líquido. A apuração dos valores e o registro contábil das opções de cotas ("stock options") estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1). As quantidades de opções de cotas, prazos de carência e exercício, estão aprovados em Acordo de sócios da Empresa.

As quantidades de opções de cotas outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Acordo de sócios da Empresa, estão movimentadas a seguir:

	Número de cotas
Em 31 de dezembro de 2015	**-**
Exercidas	50.444
Em 31 de dezembro de 2016	**50.444**
Exercidas	-
Em 31 de dezembro de 2017	**50.444**
Exercidas	962.028
Em 31 de dezembro de 2018	**1.012.472**
Em *vesting período*	1.014.033
Em 30 de setembro de 2019	**2.026.505**

8. Investimentos

a) Composição de saldo:

	Controladora		**Consolidado**	
Descrição	**30/09/2019**	**31/12/2018**	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Participação em empresas:				
Controladas	**83.751**	**60.012**	**-**	**-**
Controladas em conjunto	**1.343**	**3.006**	**1.343**	**3.006**
	85.094	**63.018**	**1.343**	**3.006**
Participações em fundos de investimentos (i)	**7.614**	**-**	**7.614**	**-**
Adiantamento futuro aumento de capital	**6.225**	**-**	**-**	**-**
Encargos financeiros (ii)	**117**	**51**	**-**	**-**
	13.956	**51**	**7.614**	**-**
Total	**99.050**	**63.069**	**8.957**	**3.006**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

(i) O montante de R$7.614 na controladora e no consolidado registrado como títulos e valores mobiliários refere-se ao investimento no Fundo de Investimento em Participações Share Student Living – Multi Estratégia ("FIP Share"), que é uma coligada. O FIP Share investe em empresas com o objetivo de desenvolver e arrendar unidades imobiliárias residenciais estudantis. O Fundo possui duração de 6 anos e é destinado para investidores qualificados com expectativa da valorização e remuneração de suas cotas a um Yield alvo de 10% a 15% (+Inflação) e TIR target de 25% a.a. O administrador do Fundo é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., enquanto a CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. é o Gestor e a Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações Ltda. como consultor especializado.

(ii) Refere-se a encargos financeiros recorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Empresa e repassado para suas controladas, para serem aplicados nas construções de seus empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizados aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

Notas Explicativas

8. **Investimentos**--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos:

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		exercício		Saldo investimentos		equivalência	
	3 TR 19	2018	3 TR 19	2018	3 TR 19	2018	3 TR 19	2018	3 TR 19	2018	3 TR 19	2018	3 TR 19	2018
Empresas Controladas														
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	1.080	1.080	23	23	1.057	1.057	-	-	1.056	1.056	-	-
Centro Empresarial Metro Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	99,98%	519	519	4	4	515	515	-	-	515	515	-	-
M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda.	99,00%	99,00%	-	3.719	-	2.694	-	1.025	-	(484)	-	1.010	-	(482)
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,98%	99,98%	2.952	3.551	153	731	2.799	2.820	(21)	(23)	2.798	2.819	(21)	(23)
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	99,98%	1.929	2.088	135	377	1.795	1.711	83	(5)	1.794	1.711	83	(5)
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	1.238	1.914	854	1.500	384	414	(30)	(101)	384	344	(30)	(101)
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	616	823	1.316	1.528	(700)	(705)	(70)	(345)	(700)	(705)	(70)	(345)
Mitre Vila Matilde Empreendimentos Ltda	99,98%	69,98%	73.758	53.321	65.994	38.815	7.764	14.506	6.163	13.779	7.763	9.874	8.158	9.512
Residencial Julio Buono Empreendimento e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	3.647	2.058	4.472	3.158	(825)	(1.100)	248	(418)	(825)	(1.073)	248	(418)
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	99,98%	498	3.203	1.534	3.705	(1.036)	(502)	(530)	(602)	(1.036)	(501)	(534)	(601)
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimento e participações Ltda	99,98%	99,98%	39.235	32.264	30.192	23.477	9.042	8.787	3.931	3.513	9.041	8.603	3.931	3.512
Residencial Anhaia Melo empreendimentos e participações Ltda.	99,98%	100,00%	29.276	15.098	23.238	13.837	6.039	1.261	4.778	320	6.037	1.361	4.777	480
Mitre Vendas Corretagem de imóveis Ltda	97,00%	97,00%	1.425	727	773	210	651	517	632	530	623	505	613	495
SCP - Vila Matilde	75,00%	75,00%	-	1.451	-	768	-	683	-	1.378	-	486	-	1.007
Mitre Santo André Empreendimentos Spe Limitada	99,98%	99,98%	13.993	38.710	10.536	32.194	3.457	6.516	2.278	6.515	3.456	6.397	3.573	6.396
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda	99,98%	99,98%	29.636	19.758	26.838	13.252	2.799	6.506	2.798	6.610	2.798	6.504	2.797	6.608
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Limitada	99,98%	99,98%	34.219	18.387	21.871	18.387	12.348	-	2.967	9.416	2.966	-	2.966	9.398
Mitre MMDC Empreendimentos SPE Limitada	99,98%	99,98%	-	17.321	-	17.366	-	(45)	-	(24)	-	(45)	-	(23)
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda	99,98%	99,98%	3.105	1.880	3.122	1.887	(17)	(7)	(10)	(8)	(17)	(7)	(10)	(8)
Mitre Le Champs Empreendimentos e Participações Ltda	99,98%	99,98%	626	-	743	5	(117)	(5)	(112)	(6)	(117)	(5)	(112)	(6)
Mitre Live park Empreendimentos e Participações Ltda	99,98%	99,98%	1.232	53	1.915	58	(682)	(5)	(677)	(6)	(682)	(5)	(677)	(6)
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	99,98%	99,98%	15.146	12.113	11.702	12.932	3.445	(819)	4.294	(820)	3.444	(849)	4.293	-
Fundo Share	100,00%	92,77%	-	36.378	-	24.427	-	11.951	-	(2.503)	-	19.922	-	(2.428)
Mitre Engenharia Ltda	99,98%	99,98%	195	112	1.255	207	(1.060)	(95)	(966)	(96)	(1.060)	(94)	(965)	(96)
Mitre Lajeado Empreendimentos e Particpações Ltda	99,98%	99,98%	-	114	-	145	-	(31)	-	(32)	-	(31)	-	(32)
Mitre José dos Reis Empreendimento e Participações Ltda	99,98%	99,98%	3.228	2.442	3.253	2.449	(25)	(7)	(17)	(8)	(25)	(7)	(17)	(8)
Mitre C Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	-	45	-	50	-	(5)	-	(6)	-	(5)	-	(6)
Mitre D Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	169	64	179	68	(10)	(4)	(6)	(5)	(10)	(4)	(6)	(5)
Mitre E Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	374	70	385	74	(10)	(4)	(6)	(5)	(10)	(4)	(6)	(5)
Mitre F Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	9.844	77	4.038	82	5.806	(5)	(18)	(6)	5.805	(5)	(18)	(6)
Mitre G Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	28.973	207	29.144	210	(171)	(3)	(168)	(4)	(171)	(3)	(168)	(4)
Mitre H Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	77	43	86	46	(9)	(3)	(6)	(4)	(9)	(3)	(6)	(4)
Mitre I Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	1.557	160	1.567	163	(9)	(3)	(6)	(4)	(9)	(3)	(6)	(4)
Mitre J Empreendimentos Ltda.	99,98%	99,98%	16	-	24	2	(8)	(2)	(6)	(3)	(8)	(2)	(6)	(3)
Mitre K	99,98%	0,00%	30	-	35	-	(5)	-	(6)	-	(5)	-	(6)	-
Mitre L	99,98%	0,00%	53	-	56	-	(3)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	-
Mitre M	99,98%	0,00%	70	-	74	-	(3)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	-
Mitre N	99,98%	0,00%	1.346	-	1.349	-	(3)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	-
Mitre O	99,98%	0,00%	4	-	7	-	(3)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	-
Mitre P	99,98%	0,00%	11.035	-	8	-	11.027	-	(5)	-	11.025	-	(5)	-
Mitre Q	99,98%	0,00%	126	-	130	-	(4)	-	(5)	-	(4)	-	(5)	-
Mitre R	99,98%	0,00%	49	-	52	-	(3)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	-
Mitre S	99,98%	0,00%	220	-	223	-	(4)	-	(5)	-	(4)	-	(5)	-
Mitre T	99,98%	0,00%	147	-	151	-	(3)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	-
Mitre U	99,98%	0,00%	8	-	11	-	(3)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	-
Mitre V	99,98%	0,00%	3	-	5	-	(2)	-	(3)	-	(2)	-	(3)	-
Mitre W	99,98%	0,00%	30	-	32	-	(2)	-	(3)	-	(2)	-	(3)	-
Mitre X	99,98%	0,00%	1	-	3	-	(2)	-	(3)	-	(2)	-	(3)	-
Mitre Y	99,98%	0,00%	1	-	3	-	(2)	-	(3)	-	(2)	-	(3)	-
Mitre Z	99,98%	0,00%	1	-	3	-	(2)	-	(3)	-	(2)	-	(3)	-
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	99,98%	20,53%	56.874	2.977	43.173	3.008	13.701	(31)	13.732	(21)	13.698	(33)	13.730	(23)
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda	99,98%	99,98%	3.312	522	3.329	532	(17)	(10)	(7)	(7)	(17)	(10)	(7)	(7)
Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	99,98%	-	62	-	70	-	(8)	-	(6)	-	(8)	-	(5)
Residencial Tapari Empreendimentos SPE Ltda	99,98%	99,98%	496	179	62	188	434	(9)	(6)	(10)	434	(9)	(6)	(848)
SCP Vila Matilde 2	86,59%	86,59%	-	2.901	-	185	-	2.716	-	2.756	-	2.291	-	2.325
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações	100,00%	0,00%	19.404	-	1.308	-	18.095	-	881	-	18.095	-	1.044	-

Notas Explicativas

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2019. A Empresa mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Saldo em 1º de janeiro	**63.069**	**39.021**	**3.006**	**3.553**
Venda de participação em investimentos	(36.723)	(10.548)	-	-
Integralizações	53.386	14.866	8.737	-
Redução de capital	(1.477)	(807)	(1.477)	(807)
Baixa do ganho por alienação/aquisição de investimentos	7.346			
Dividendos recebidos	(28.969)	(4.842)	(23)	-
Movimentação dos encargos financeiros capitalizados	67	(121)	-	(12)
Perda de investimento	(1.122)	-	(1.123)-	
Reclassificação da provisão para perda de investimento	1.327	6	-	-
Equivalência patrimonial	42.551	26.840	319	518
Outros resultados com investimentos	(405)	(849)	(482)	(411)
			-	
Saldo no final do período	**99.050**	**63.566**	**8.957**	**2.841**

d) Informações sobre as alienações de participações societárias

Empresa	Data da venda	Participacão alienada	Valor do investimento	Valor da venda	Ganho ou (perda)
SPE Mitre Vila Mariana Emp. SPE Ltda. (d.1)	2018	100%	10.546	10.500	(46)
M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda (d.4)	2019	100%	3.654	4.090	436
Cunha Horta + Fundo FII (d.3)	2019	100%	20.908	26.725	5.817
Share Vila Clementino (Borges II) (d.2)	2019	100%	62	73	11
Share Vila Mariana (mitre C) (d.2)	2019	100%	113	122	9
Share Lajeado (Lajeado) (d2)	2019	100%	124	162	38
Share Butantã (MMDC) (d.2)	2019	100%	5.088	5.551	463
Total com alienação de investimento			29.949	36.723	6.774
Realização do lucro da operação com o FII					4.485
Ganho com compra vantajosa do Amaro Bezerra					572
Total com ganho com operações de investimento			29.949	36.723	12.231

d.1) Ao longo do ano de 2018, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII e XPCE Paula Ney Participações Ltda., empresa pertencente à XP investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto residencial Haus Mitre através da aquisição da terrenista SPE Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda. Em razão da venda da SPE, foi constituído um consórcio para a realização do empreendimento citado, sendo que o mesmo foi firmado entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora, esta última, empresa controlada pela Mitre. No projeto Haus Mitre, a venda da SPE Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda. ocorreu em fevereiro de 2018 e foram alienadas 100% das cotas pelo valor de R$10.500, através de transferência bancária para a empresa, em fevereiro de 2018 e março de 2018.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

d.2) Em 10 de maio de 2019, a Empresa celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha das empresas Mitre MMDC Empreendimentos SPE Limitada, Mitre Lajeado Empreendimentos e Participações Ltda., Mitre C Empreendimentos Limitada, Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Limitada (atualmente denominadas, Share Butantã SPE , Share Lajeado SPE, Share Vila Mariana SPE, Share Vila Clementino SPE, respectivamente) para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor bruto total das referidas alienações foi de R$5.908 e foi apurado um ganho de R$ 521.

d.3) Em 15 de maio de 2019, o Fundo de Investimento Imobiliário Share Student Living (controlada da Empresa) celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das cotas que detinha da empresa Residencial Cunha Horta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor total da venda foi de R$26.610. Nesta venda foi apurado um ganho de R$ 5.818.

d.4) Em setembro de 2019 a Empresa alienou 100% da participação que detinha da empresa M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda. ("M&A"), pelo valor de R$4.090 aos seus sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre. Tal venda se deu pelo valor de mercado do imóvel na qual a M&A é proprietária. A Empresa reconheceu um ganho de R$ 436 nesta venda.

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/2019**	**31/12/2018**	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Circulante				
Capital de giro (a)	5.833	7.369	67.563	7.369
Custo de Transação	-	-	(883)	
Crédito Direto ao Consumidor – CDC	187	-	187	
Financiamento à produção – SFH (b)	-	-	27.256	2.155
	6.020	**7.369**	**94.123**	**9.524**
Coobrigação (nota explicativa 6.b)	-	-	1.290	1.600
	6.020	**7.369**	**95.413**	**11.124**
Não circulante				
Capital de giro (a)	7.179	8.040	7.179	8.040
Crédito Direto ao Consumidor – CDC	132	-	132	
Financiamento à produção – SFH (b)	-	-	20.816	95.205
	7.311	**8.040**	**28.127**	**103.245**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Total	**13.331**	**15.409**	**123.540**	**114.369**

(a) As operações apresentam taxa de juros de 6,17% a 13,35% ao ano e todas foram avalizadas pelos sócios.
(b) Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos de longo prazo dos financiamentos existentes em 30 de setembro de 2019:

	Controladora			Consolidado		
Descrição	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
Capital de giro	1.469	3.020	**2.690**	1.540	3.020	2.664
Crédito Direto ao Consumidor – CDC	132			132		
Financiamento à produção SFH	-	-	-	-	13.419	7.352
Total	**1.601**	**3.020**	**2.690**	**1.672**	**16.439**	**10.016**

Cláusulas restritivas (*covenants*)

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais. Em 30 de setembro de 2019 a Empresa estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam covenants financeiros, as principais clausulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida:

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- Vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro e; dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Empresa nos termos contratados.

Garantias

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

Descrição	09/2019	2018
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	230.798	100.157

Em garantia do Capital de giro, foi efetuado aplicações financeiras descritas na Nota Explicativa n° 9.a.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período é como segue:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/19**	**30/09/18**	**30/09/19**	**30/09/18**
Saldo inicial	15.409	7.619	114.369	26.396
Movimentação Financeira				
(+) Liberação	5.690	6.390	118.761	80.204
(-) Custo de captação	-	-	(1.118)	-
(+) Amotização do custo de captação	-	-	235	-
(-) Amortização principal	(7.824)	(1.777)	(80.092)	(14.614)
(+) Juros incorridos	1.204	818	9.947	4.399
(-) Juros pagos	(1.148)	(800)	(10.097)	(4.453)
(-) Venda de investimento (a)	-	-	(28.155)	-
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	(310)	-
	13.331	**12.250**	**123.540**	**91.932**

(a) Em 10/05/2019 e 10/06/2019, respectivamente, foram vendidas as SPEs MMDC e Cunha Horta juntamente com os saldos remanescentes de suas dívidas.

10. Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

	Consolidado	
Passivo	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Imposto de renda e contribuição social	3.796	2.142
PIS e COFINS	4.111	2.320
Provisão para distrato	(127)	(362)
Total	**7.780**	**4.100**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Circulante	6.156	3.585
Não circulante	1.624	515

b) Reconciliação do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/19 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/18 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/19 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/18 a 30/09/2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	5.563	26.714	9.589	14.280	7.046	30.625	10.310	16.924
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social (i)	(1.891)	(9.083)	(3.260)	(4.855)	(2.396)	(10.413)	(3.505)	(5.754)
Efeito de impostos sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	4.616	14.467	4.985	9.126	(3)	108	63	176
Despesas não dedutíveis	(165)	(434)	(16)	(70)	(165)	(434)	(16)	(70)
Diferenças temporárias	834	(728)	(28)	(84)	834	(728)	(28)	(84)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	-	-	(1.467)	(3.884)	(1.108)	(2.383)
Efeitos das diferenças entre os regimes tributários	-	-	-	-	1.730	11.467	3.486	5.732
Créditos fiscais não constituídos	(5.285)	(13.305)	(4.941)	(8.972)	-	-	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(1.467)	(3.884)	(1.108)	(2.383)
Alíquota efetiva	-	-	-	-	**20,82%**	**12,68%**	**10,74%**	**18,43%**

(i) A Mitre Realty Empreendimentos e participações Ltda e M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda. optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.Os saldos em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, representam R$ 14.775 e R$ 12.360, respectivamente.

11. Outros débitos com terceiros

		Controladora		Consolidado	
Descrição	Particip. do sócio participante	30/09/19	31/12/18	30/09/19	31/12/18
SCP Anhaia Mello	20%	2.398	1.442	2.398	1.442
SCP Drausio	6,96%	2.855	3.475	2.855	3.475
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	2.361	2.432	2.361	2.432
SCP Roque Petroni	1,36%	4.866	498	4.866	498
SCP Roque Petroni 2	4,10%	-	1.936	1.936	1.936
SCP Roque Petroni 3	16,86%	-	-	17.647	-

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

SCP Tapari	9,56%	1.674	1.364	1.674	1.364
SCP Livepark	9,98%	2.394	-	2.394	-
SCP Mitre G	26,05%	-	-	9.256	-
	25%				
Outros	-	500	-	500	-
Total		**17.048**	**11.147**	**45.887**	**11.147**
Circulante		4.652	1.955	9.945	1.955
Não circulante		12.396	9.192	35.942	9.192

As Sociedades em Conta de Participacao (SCPs) são acordos entre a Empresa (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Codigo Civil. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados principalmente pelos valores das comissões de vendas e despesas publicitarias.

Ao final do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, o saldo de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Saldo
2020	8.092
2021	25.752
2022	2.098
	35.942

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
Descrição	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Antecipações de parcelas dos clientes	21.984	13.779
Por permuta física de terrenos	51.230	36.314
Total	**73.214**	**50.093**
Circulante	**43.636**	**22.340**
Não circulante	**29.578**	**27.753**

O saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização:

	Consolidado
Ano	**30/09/2019**
2020	14.052
2021	13.282
2022	2.244
Total	**29.578**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

O adiantamento de clientes, originado pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, será reconhecido ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no PoC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

13. Conta corrente de consórcios

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Consórcio Martin Luther King	253	2.083
Consórcio Ibiapava	53	1.762
Consórcio Vila Prudente	3.540	6.649
Consórcio Vila Mariana	10.876	11.671
Consórcio Vila Matilde	302	3.968
Total	**15.024**	**26.133**
Circulante	**13.010**	**16.789**
Não circulante	**2.014**	**9.344**

A participação de custo e receita nos consórcios se dá conforme quadro abaixo:

		%Receita		%Custo	
Consórcio	Empresa Terrenista	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Consórcio Martin Luther King	Lagoa Vermelha SPE Ltda	78,5%	78,5%	80,9%	80,9%
Consórcio Ibiapava	Ibiapava SPE Ltda	77,4%	77,4%	78,8%	79,5%
Consórcio Vila Prudente	Vila Prudente SPE Ltda	77,9%	77,3%	78,7%	78,3%
Consórcio Vila Mariana	Vila Mariana SPE Ltda	70,0%	76,4%	52,9%	60,2%
Consórcio Vila Matilde	Amaro Bezerra SPE Ltda	75,3%	75,3%	75,5%	76,2%

O saldo da conta corrente de consórcios possui a seguinte expectativa de realização:

	Saldo
2020	2.014
	2.014

A Empresa possui participação em consórcios, os quais foram constituídos com os seus parceiros para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais. Todos os consórcios possuem dois consorciados, sendo um deles líder e incorporador e o outro investidor (terrenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado terrenista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento e a Empresa (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de conta corrente do consórcio se equalizará na medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

14. Provisões

a) Provisões para garantia de obra

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

	Consolidado	
	30/09/2019	**31/12/2018**
Saldo inicial	**2.053**	**1.176**
(+) Adições	1.477	1.448
(-) Pagamentos	(30)	571
(-) Reversões	(172)	21
Provisão para distrato	(14)	(21)
Saldo final	**3.314**	**2.053**

A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida pela estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

A Empresa constitui a provisão com base em um percentual de 1% do orçamento de obra.Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiencias adquiridas em outros empreendimentos.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora	Consolidado		
	Previdenciário	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2018	**5.315**	**5.342**	**1.621**	**6.963**
(+) Adições	**1.710**	**2.461**	**541**	**3.002**
(-) Reversão	**-**	**(27)**	**(933)**	**(960)**
(-) Pagamentos	**(63)**	**(63)**	**(507)**	**(570)**
Saldo em 30/09/2019	**6.962**	**7.713**	**722**	**8.435**
Circulante	**-**			**722**
Não circulante	**6.962**			**7.713**
Total	**6.962**			**8.435**

- Previdenciários: ações relacionadas a vínculo empregatício por ex-funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Empresa e também ex-funcionários da Empresa.
- Cíveis: ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.

Existem processos judiciais de natureza (cíveis e trabalhistas), em que as probabilidades de perdas que são consideradas “possíveis” pelos seus assessores legais, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras da Empresa, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado		
	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2018	**-**	**1.189**	**1.189**
Saldo em 30/09/2019	**221**	**904**	**1.125**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

15. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar – informações e compromissos

Em antendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
Empreendimentos em Construção	**30/09/2019**	**31/12/2018**
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	555.566	338.570
Permutas	68.596	32.026
(a) Receita de Vendas Contratadas	**624.162**	**370.596**
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	**(403.469)**	(223.336)
Distratos – Receitas estornadas	5.977	9.028
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**226.670**	**156.288**
(ii) Receita Indenização por distratos	**775**	**717**
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita	**10.588**	**15.783**
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	5.977	9.028
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(4.296)	(7.140)
Receita indenização por distratos	(567)	(717)
Total Provisão para Distratos	**1.114**	**1.171**
(iii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	364.948	204.316
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(232.063)	(121.568)
Encargos financeiros apropriados	(9.631)	(4.982)
(c) Distratos - custos de construção	3.648	5.098
Distratos - encargos financeiros	403	224
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	**136.533**	**87.846**
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	62,59%	57,00%
(iv) Custo Orçado a Apropriar em Estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	35.632	37.506
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(3.648)	(5.098)
Encargos financeiros apropriados	(403)	(224)
Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)	**31.581**	**32.408**

(*) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita referem-se a clientes que não possuem a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprado.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Demonstramos a seguir o quadro de quotistas no período de 9 meses findos em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

	30/09/2019			31/12/2018		
	Valor	**Quantidade de cotas**	**%**	**Valor**	**Quantidad e de cotas**	**%**
Jorge mitre	16.559	16.559.448	29,52%	11.483	11.483.263	49,18%
Fabrício Mitre	35.488	35.487.613	63,26%	11.483	11.483.263	49,18%
Mitre Partners Participações Ltda	4.053	4.052.939	7,22%	385	385.171	1,65%
	56.100	56.100.000	100,00%	23.351	23.351.697	100,00%

Em 05 de fevereiro de 2019, a Empresa registrou décima primeira alteração e consolidação do contrato social, os sócios, Fabrício Mitre e Jorge Mitre, com expressa anuência da Sócia Mitre Partners Participações Ltda., resolveram integralizar o capital social da Empresa em R$2.733 (R$23.351 em 31 de dezembro de 2018). Diante da deliberação de aumento e integralização do capital da Empresa, a cláusula quinta do contrato social o capital subscrito passará a ser de R$26.085.

Em 30 de setembro de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital da Empresa em R$ 30.016, integralizados da seguinte forma: Fabrício Mitre R$ 22.639; Jorge Mitre R$ 3.709; e Mitre Partners Participações Ltda. R$ 3.668, com lucros acumulados da Empresa. Dessa forma, foi realizada nova alteração, o capital social subscrito e integralizado foi de R$56.100, representado por 56.100.000 (23.351.697 em 2018) cotas com valor nominal de R$ 1 (expresso em reais) cada.

17. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida é demonstrada como segue:

	Consolidado			
Descrição	**01/07/19 a 30/09/19**	**01/01/19 a 30/09/19**	**01/07/18 a 30/09/18**	**01/01/18 a 30/09/18**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Receita de imóveis vendidos	55.155	183.314	59.897	118.891
Ajuste a valor presente	983	113	(1.349)	(3.471)
Provisão para Distratos	2.522	3043	-3.386	-986
Receita de indenização de distrato	174	775	-33	567
Impostos incidentes sobre vendas	(1.217)	(3.520)	(1.218)	(2.477)
Receita operacional líquida	**57.617**	**183.725**	**53.911**	**112.524**
Receita de Serviços Prestados	3.241	6.269	1.413	2025
Impostos incidentes sobre serviços prestados	(143)	(237)	(101)	(155)
	3.098	**6.032**	**1.312**	**1.870**
Receita operacional líquida	**60.715**	**189.757**	**55.223**	**114.394**

18. Custos e despesas por natureza

A composição de custos e despesas por natureza é demonstrada como segue:

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**01/07/19 a 30/09/19**	**01/01/19 a 30/09/19**	**01/07/18 a 30/09/18**	**01/01/18 a 30/09/18**	**01/07/19 a 30/09/19**	**01/01/19 a 30/09/19**	**01/07/18 a 30/09/18**	**01/01/18 a 30/09/18**
Despesas por função								
Custos dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(37.749)	(124.019)	(35.096)	(73.607)
Despesas gerais e administrativas	(5.717)	(15.963)	(3.197)	(9.200)	(6.456)	(18.109)	(2.310)	(9.714)
Despesas comerciais	(165)	(329)	(98)	(264)	(5.287)	(13.159)	(2.939)	(8.731)
	(5.882)	(16.292)	(3.295)	(9.464)	(49.492)	(155.287)	(40.345)	(92.052)
Custos dos imóveis vendidos								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(31.291)	(100.633)	(30.954)	(64.695)
Custos com permutas	-	-	-	-	(864)	(9.924)	(4.799)	(6.441)
Custos com provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(314)	(1.305)	(358)	(751)
Custos com encargos financeiros	-	-	-	-	(1.138)	(5.795)	(1.152)	(2.100)
Provisao para distrato	-	-	-	-	(1.504)	(1.267)	2.231	573
Custo dos serviços prestados	-	-	-	-	(2.638)	(5.095)	(64)	(193)
	-	-	-	-	(37.749)	(124.019)	(35.096)	(73.607)
Despesas gerais e administrativas								

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Pessoal	(1.956)	(4.700)	(971)	(2.558)	(1.954)	(4.958)	(906)	(2.843)
Serviços de terceiros	(1.954)	(6.063)	(1.053)	(3.383)	(2.374)	(7.069)	(1.213)	(3.933)
Remuneração dos administradores	(827)	(2.251)	(696)	(1.796)	(827)	(2.251)	(827)	(1.796)
Participações-PLR	(452)	(1.357)	(25)	(75)	(452)	(1.357)	(25)	(75)
Despesa de cartório	(47)	(74)	(5)	(20)	(184)	(228)	(11)	(61)
Depreciação e amortização	(288)	(956)	(82)	(198)	(99)	(867)	(45)	(236)
Aluguel e condomínio	(103)	(266)	(209)	(552)	(439)	(675)	(17)	(617)
Administrativas	(90)	(296)	(156)	(618)	(127)	(704)	734	(153)
	(5.717)	(15.963)	(3.197)	(9.200)	(6.456)	(18.109)	(2.310)	(9.714)
Despesascomerciais								
Despesas com propaganda e publicidade	(165)	(329)	(98)	(264)	(3.011)	(7.518)	(1.883)	(4.243)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(2.277)	(5.641)	(1.056)	(4.488)
	(165)	(329)	(98)	(264)	(5.288)	(13.159)	(2.939)	(8.731)

19. Outras despesas e receitas operacionais

A composição das outras despesas e receitas operacionais é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19	01/07/18 a 30/09/18	01/01/18 a 30/09/18	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19	01/07/18 a 30/09/18	01/01/18 a 30/09/18
Despesas tributárias	(28)	(119)	(31)	(97)	(200)	(405)	(51)	(168)
Ganho com investimento (a)	1.008	12.231	-	-	-	3.981	-	-
Perda com investimento (b)	(1.907)	(5.106)	(588)	(1.497)	(1.708)	-	(1.599)	(2.141)
Despesas com contingências	(452)	(1.710)	(963)	(963)	(349)	(1.682)	(2.827)	(2.817)
Impostos não recuperáveis	(189)	(721)			(189)	(721)		
Ganho não realizado	-	(2.245)	-	-	-	(2.245)	-	-
Outras despesas e receitas	(144)	(852)	58	209	(126)	(177)	183	123
Total	**(1.712)**	**2.199**	**(1.524)**	**(2.348)**	**(2.572)**	**(1.249)**	**(4.294)**	**(5.003)**

(a) Valor referente a ganho na venda de investimentos nas SPEs MMDC, Mitre Lajeado, Mitre C e Borges Lagoa II, da M&A e a realização de lucro não realizado na venda da SPE Cunha Horta.
(b) Valor referente a distribuição desproporcional de dividendos entre os sócios das controladas, o que é facultado pelos contratos sociais das Empresas, visto que se trata de Empresas por cota de responsabilidade limitada.

20. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19	01/07/18 a 30/09/18	01/01/18 a 30/09/18	01/07/19 a 30/09/19	01/01/19 a 30/09/19	01/07/18 a 30/09/18	01/01/18 a 30/09/18
Despesas financeiras								
Juros	(518)	(1.520)	(308)	(942)	(2.080)	(3.757)	(307)	(1.079)

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Despesas bancárias	(10)	(35)	(17)	(32)	(72)	(168)	(35)	(112)
Outras despesas financeiras	(55)	(613)	(4)	(39)	(305)	(854)	(476)	(632)
	(583)	**(2.168)**	**(329)**	**(1.013)**	**(2.457)**	**(4.779)**	**(818)**	**(1.823)**
Receitas financeiras								
Receita de aplicação financeiras	116	354	75	265	699	1.451	359	890
Variação monetária e juros	48	70	-	-	164	413	-	-
	164	**424**	**75**	**265**	**863**	**1.864**	**359**	**890**
Total	**(419)**	**(1.744)**	**(254)**	**(748)**	**(1.594)**	**(2.915)**	**(459)**	**(933)**

21. Instrumentos financeiros

A Empresa está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros – oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito – possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber;
- Risco de liquidez – possibilidade da Empresa não ter capacidade de honrar com suas obrigrções;
- Risco operacional – devido a complexidade da operação em que a Empresa está inserida;
- Risco de gestão de capital – capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração da Empresa analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Empresa e disposição para risco do grupo. É política do Empresa não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Empresa estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Empresa enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

A Empresa e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Empresa tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

c) Risco de liquidez

Nas empresas da Empresa, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

e) Analise de sensibilidade

A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 22 de novembro de 2019 e as projeções para INCC do Banco Itaú de novembro de 2019, a Empresa considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2,20%	3,30%	4,40%	5,50%	6,60%
INCC	1,92%	2,88%	3,84%	4,80%	5,76%
TR	0%	0%	0%	0%	0%

Ativos e passivos líquidos	Saldo Líquido 30/09/2019	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	**(51.181)**	(1.126)	(1.689)	(2.252)	(2.815)	(3.378)
INCC	**205.241**	4.111	6.166	8.222	10.277	12.333
TR	**(48.217)**	-	-	-	-	-
Total	**114.714**	2.985	4.477	5.970	7.462	8.955

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

Saldos nas Demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 30/09/2019	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e Equivalente de Caixa (nota 4a)	**21.307**	14.087	-	-	7.220
Caixa restrito (nota 4b)	**7.325**	7.325	-	-	-
Contas a Receber (nota 5)	**205.242**	-	205.242	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	**233.874**	**21.412**	**205.242**	**-**	**7.220**
Empréstimos (nota 9)	**(123.540)**	(72.593)	-	(48.217)	(2.730)
Total dos passivos com riscos financeiros	**(123.540)**	**(72.593)**	**-**	**(48.217)**	**(2.730)**

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	**110.334**	**(51.181)**	**205.242**	**(48.217)**	**4.490**

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2019, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

	Nível da hierarquia	09/2019	2018
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito (aplicação financeira)	2 (a)	**21.307**	**24.090**

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

f) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, Empresa monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos, financiamentos e cessão de recebíveis de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e do caixa restrito e cessão.

Os índices de endividamento financeira em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	30/09/19	31/12/18
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 9)	123.540	112.769
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3a)	(21.307)	(21.090)
Caixa restrito (nota explicativa 3b)	(7.325)	(3.000)
Dívida líquida	94.908	88.679
Total do patrimônio líquido	60.349	40.310
Endividamento - %	157%	220%

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa estão assim classificados:

Controlador

	30/09/19			31/12/18		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa 4a.)	-	6.430	6.430	-	1.442	1.442
Caixa restrito (Nota Explicativa 4b.)	-	2.325	2.325	-	3.000	3.000
Contas a receber (partes relacionadas) (Nota Explicativa 8)	49.579	-	49.579	37.939	-	37.939
Outros ativos	272	-	272	1.509	-	1.509
Fornecedores	458	-	458	215	-	215
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa 10)	13.331	-	13.331	15.409	-	15.409
Contas a pagar (partes relacionadas (Nota Explicativa 8))	53.967	-	53.967	29.688	-	29.688
Outros débitos com terceiros (Nota 12)	17.048	-	17.048	11.147	-	11.147
Outras passivos	5.206	-	5.206	4.890	-	4.890

Consolidado

	30/09/19			31/12/18		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa 4a)	-	21.307	21.307	-	15.151	15.151
Caixa restrito (Nota Explicativa 4b)	-	7.325	7.325	-	3.000	3.000
Contas a receber (venda de imóveis) (Nota Explicativa 5)	205.242	-	205.242	103.748	-	103.748
Contas a receber (partes relacionadas) (Nota Explicativa 7)	15.906	-	15.906	8.914	-	8.914
Outros ativos	7.142	-	7.142	1.1.811	-	11.811
Fornecedores	6.627	-	6.627	5.055	-	5.055
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa 9)	123.540	-	123.540	112.769		112.769
Terrenos a pagar	4.084	-	4.084	-		-
Contas a pagar (partes relacionadas) (Nota Explicativa 7)	216	-	216	1.504		1.504
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa 13)	15.024	-	15.024	26.133		26.133
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa 11)	45.887	-	45.887	11.147		11.147
Outras passivos	13.157	-	13.157	14.739		14.739

h) Gestão de risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

A tabela abaixo apresenta um sumário do perfil de vencimento dos passivos financeiros da Grupo com base em pagamentos não descontados e previstos em contrato:

Em 30 de setembro de 2019	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	6.627	-	-	6.627
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	94.413	28.127	-	122.250
Outros débitos com terceiros (Nota 11)	9.945	35.942	-	45.887
	110.985	64.069	-	175.074

Em 31 de dezembro de 2018	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	5.055	-	-	5.055
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	11.124	103.245	-	114.369
Outros débitos com terceiros (Nota 11)	1.956	9.191	-	11.147
	18.135	**112.437**	**-**	**130.521**

22. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Empresa para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Empresa, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas.

Em 30 de setembro de 2019, referidos compromissos totalizam R$253.140, sendo R$136.433 e negociados em dinheiro e R$116.707 negociados em permuta física.

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 30 de setembro de 2019 são: R$19.091para 2019, R$87.048 para 2020, R$54.727 para 2021, R$ 3.158 para 2022 e R$ 145 para 2023.

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2018 a Mitre possuía R$3.000 em compromissos com arrendamentos (R$2.900 em 2017 e R$2.300 em 2016), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Empresa.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Compromisso por subscrição de cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia

Em 21 de dezembro de 2018 a Mitre subscreveu 42.700 cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living ("FIP Share") no valor unitário de R$ 1, totalizando R$ 42.700. A integralização das cotas subscritas se dará pela necessidade de caixa do FIP Share e será feito a chamada de capital, tendo a Mitre a o prazo de 10 dias úteis para a integralização das cotas.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

23. Lucro por cotas

O lucro ou prejuízo por cotas é calculado mediante a divisão do lucro ou prejuízo atribuível aos sócios da Empresa, pela quantidade média ponderada de cotas em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de cotas é calculada com base nos períodos nos quais as cotas estavam em circulação.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Lucro (prejuízo) do período	5.563	26.714	9.589	14.280	5.579	26.741	9.202	14.541
Média ponderada de ações	25.724.275	25.724.275	23.033.132	23.033.132	25.724.275	25.724.275	23.033.132	23.033.132
Lucro (prejuízo) por ação (*)	**0,22**	**1,04**	**0,42**	**0,62**	**0,22**	**1,04**	**0,40**	**0,63**

(*) Valores expressos em Reais. Para o período findo de 30 de setembro de 2019 e 30 de setembro de 2018, a empresa não possui ações com efeito dilutivo.

24. Seguros

A Empresa e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2019, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura
Risco de engenharia **(i)**	245.870
Seguro de responsabilidade civil geral **(i)**	53.000
Total	**298.870**

(i) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre mar/2020 e nov/2022.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

25. Transações que não afetam caixa

Para o período findo em 30 de setembro de 2019, a Empresa teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa consolidado, conforme abaixo:

Descrição	Controladora 30 de setembro de 2019	Consolidado 30 de setembro de 2019
Efeito IFRS 16 (a)		
Imobilizado – Direito de uso de arrendamento	2.787	3.480
Empréstimos e financiamentos – Financiamento por arrendamento	2.787	3.480
Investimento por perda de controle de alienação integral de participação (b)		
Contas a receber	-	(17.294)
Imoveis a comercializar	-	(60.654)
Encargos capitalizados	-	(3.037)
Tributos a recuperar	-	(26)
Adiantamentos	-	(99)
Outros ativos	-	(918)
Imobilizado	-	(129)
Emprestimos e financiamentos	-	28.155
Adiantamentos de clientes	-	12.818
Fornecedores	-	1.594
Partes relacionadas	-	(538)
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	1.409
Outros passivos	-	344
Caixa liquido das controladas alienadas	-	(4.422)
Recebimento na alienação das controladas	-	36.723

(a) Refere-se ao efeito da adoção do IFRS 16 e o registro do Direito de uso de arrendamento mercantil do contrato de locação, conforme Nota Explicativa 2.2.a.

(b) Conforme descrito na Nota Explicativa 9.d, a Empresa alienou participações societárias de determinadas controladas, consequentemente, a Empresa desconsiderou tais efeitos nas movimentações das demonstrações dos fluxos de caixa.

26. Eventos subsequentes

a) Alterações dos contratos sociais

a.1) *Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.:*

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

Em 30 de setembro de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital por meio da capitalização dos lucros acumulados que estavam apresentados na rubrica de Reservas de Lucros da Empresa em R$ 30.015, integralizados da seguinte forma: Fabrício Mitre R$ 22.638; Jorge Mitre R$ 3.709; e Mitre Partners Participações Ltda. R$ 3.668. Após a deliberação de aumento de capital a Empresa passou a ter um capital social subscrito e integralizado de R$ 56.100.

b) *Venda e aquisições de participações societárias e cotas de fundos de investimento:*

b.1) Em 10 de maio de 2019, a Empresa celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha das empresas Mitre MMDC Empreendimentos SPE Limitada, Mitre Lajeado Empreendimentos e Participações Ltda., Mitre C Empreendimentos Limitada, Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Limitada (atualmente denominadas, Share Butantã SPE , Share Lajeado SPE, Share Vila Mariana SPE, Share Vila Clementino SPE, respectivamente) para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor bruto total das referidas alienações foi de R$5.908 e foi apurado um ganho de R$521.

b.2) Em 15 de maio de 2019, o Fundo de Investimento Imobiliário Share Student Living (controlada da Empresa) celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das cotas que detinha da empresa Residenciál Cunha Horta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor total da venda foi de R$26.610. Nesta venda foi apurado um ganho de R$5.818.

b.1) Em julho de 2019 a Empresa recomprou a totalidade das cotas da SPE Amaro Bezerra Empreendimentos, a qual havia sido vendida em janeiro de 2017. Por esta aquisição a Empresa pagou R$ 17.213 e foi apurado um ganho de R$ 572 a ser reconhecido no resultado.

b.2) A Empresa integralizou R$970 em setembro de 2019 e R$ 1.380 em novembro de 2019 no Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living – Multiestratégia, em decorrência das chamadas de capital estabelecidas no compromisso firmado em 21 de dezembro de 2018.

b.3) Em setembro de 2019 a Empresa alienou 100% da participação que detinha da empresa M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda. (“M&A”), pelo valor de R$4.090 aos seus sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre. Tal venda se deu pelo valor de mercado do imóvel na qual a M&A é proprietária. A Empresa reconheceu um ganho de R$ 436 nesta venda.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

b.4) Em outubro de 2019 a Empresa celebrou Instrumento de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha da empresa Residencial Tapari I para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor total da venda foi de R$ 418 e foi apurado uma perda de R$ 17 na venda desta participação.

b.5) Em outubro de 2019 a Empresa celebrou Instrumento de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha da empresa Mitre Ministro Godoi SPE Ltda para o Fundo de Investimento Imobiliário. O valor total da venda foi de R$ 418 e foi apurado uma perda de R$ 17 na venda desta participação.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

c) Captação de financiamentos bancários

c.1) Em julho de 2019, a Empresa, através de sua controlada Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Limitada, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$65.000 junto ao Banco BTG Pactual S.A., com vencimento final em dezembro de 2020, taxa de juros equivalentes à CDI+3,5% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade a construção do empreendimento que será desenvolvido na referida SPE.

c.2) Em agosto de 2019, a Empresa, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$1.185 junto ao Banco Topazio S.A.., com vencimento final em setembro de 2022, taxa de juros equivalentes à 13,20% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade fortalecer o capital de giro da Empresa

c.3) Em agosto de 2019, a Empresa, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$323 junto ao Banco Topazio S.A.., com vencimento final em agosto de 2022, taxa de juros equivalentes à 13,20% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade fortalecer o capital de giro da Empresa

c.4) Em setembro de 2019 houve a primeira liberação do financiamento à produção de sua controlada Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Limitada, referente ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia hipotecária e Outras Venças firmado em março 2018 no valor de R$26.400 junto ao Banco Bradesco S.A.., com vencimento final em janeiro de 2021, taxa de juros equivalentes à 9,70% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado. As liberações do valor se darão conforme o avanço físico das obras do Empreendimento “Haus Mitre”. Tal Instrumento, tem como finalidade a construção do empreendimento que será desenvolvido na referida SPE.

c.5) Em outubro de 2019, a Empresa, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$7.000 junto ao Banco BOCOM BBM S.A.., com vencimento final em outubro de 2020, taxa de juros equivalentes à 8,55% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade fortalecer o capital de giro da Empresa.

d) Aquisição de terrenos

d.1) No decorrer de 2019 a Empresa efetivou a aquisição de terrenos no Estado de São Paulo, onde serão desenvolvidos empreendimento futuros. Entre o período de julho e a presente data, os terrenos comprados perfazem o montante de R$ 49.968 sendo que desse total, R$ 44.186 serão liquidados através de permutas físicas com a entrega de unidades imobiliárias e R$ 5.782 em dinheiro.

Notas Explicativas

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período de nove e três meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais - R$)

e) Alteração da empresa de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações

e.1) Conforme deliberação dos sócios quotistas em reunião datada de 29 de novembro de 2019, e Assembleia Geral realizada nessa mesma data, foi aprovada a conversão das cotas da Empresa em ações ordinárias à razão de 1 cota por 1 ação ordinária, transformando-se a Empresa de Sociedade Limitada numa Sociedade por Ações e alteração da razão social para Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

f) Quitação de mútuo entre sócios e a Mitre

f.1) A Empresa possuía ativos com partes relacionadas (sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre) e em 02 de dezembro de 2019 os valores em aberto foram integralmente quitados pelos sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre. O caixa recebido será utilizado pela Empresa no desenvolvimento de suas atividades.

g) Lançamento de Empreendimentos

g1) Em novembro de 2019, a Empresa, através de sua controlada MITRE G EMPREENDIMENTOS LIMITADA, lançou o empreendimento “Haus Pinheiros” na Rua Capote Valente, 1.000 – Pinheiros.

g.2) Em novembro de 2019, a Empresa, através de sua controlada MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA lançou o empreendimento “Raízes Vila Prudente” na Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3.660– Vila Prudente.

g.3) Em novembro de 2019, a Empresa, através de sua controlada MITRE LES CHAMPS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA lançou o empreendimento “Haus Alto Butantã” na Rua Sapetuba, 228– Butantã.

- **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, 2017 E 2016**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

(Atualmente denominada Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.)

31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
com Relatório do Auditor Independente

Relatório da Administração

A administração da Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa" ou "Mitre Realty", e atualmente denominada como Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.) vem por meio deste apresentar os resultados anuais da Empresa e suas controladas referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, reportando significativo aumento de seu resultado no exercício findo em 2018, devido ao crescimento no reconhecimento de receitas apurado pela metodologia do PoC e oriundo dos empreendimentos imobiliários com grande parte de suas receitas dos projetos vendidos em 2016 e 2017. Ademais, os lançamentos de 2018, tambem contribuiram para o crescimento do resultado do ano comparado aos exercícios anteriores.

Esses resultados corroboram com a visão da administração de que o ciclo de retomada do setor imobiliário da capital paulista já é perceptível e com os produtos adequados à cada região a absorção será cada vez maior.

Neste triênio, a Empresa, aproveitando da crise do mercado imobiliário, compromissou novos terrenos para fazer frente ao seu ciclo de expansão. A Empresa também teve focou em manter sua carteira de recebíveis saudável com análise de crédito rigorosa e com distratos ativos de modo a repor seus clientes, comprovado pelas vendas líquidas no período de 1.068 unidades. Além disso, terminamos o ano de 2018 sem nenhuma unidade de imóveis a comercializar.

Neste período, a Empresa entregou 3 projetos com quitou suas dívidas de financiamentos SFH nos prazos contratuais. Para 2019, esperamos lançar 7 projetos na capital paulista com VGV estimado de R$705.000 que serão lançados conforme as condições de mercado nos permitam. A Mitre Realty mantém e reitera sua estratégia de rentabilizar o capital de seus acionistas e seguirá buscando elevados níveis de ROE.

No quadro abaixo, alguns indicadores que julgamos importantes de divulgação e que corroboram a ascensão dos números da Mitre Realty em 2018 quando comparados aos anos de 2017 e 2016:

Em milhares de Reais (R$), exceto % e unidades lançadas	2018	2017	2016
Receita Operacional Líquida	150.237	54.788	59.002
Lucro Bruto	53.079	16.213	17.395
Margem Bruta	35,3%	29,6%	29,5%
Lucro (prejuízo) líquido	16.307	-5.095	572
(+) IRPJ/CSSL corrente e diferido	3.357	1.240	1.188
(+) Resultado financeiro, líquido	1.247	392	744
(+) Depreciação e amortização	2.098	3.250	788
EBITDA1	23.009	-213	3.292
(+) Encargos financeiros	4.507	2.551	2.493
EBITDA Ajustado2	27.516	2.338	5.785
Margem EBITDA Ajustado3	18,3%	4,3%	9,8%
Dívida Líquida4	93.279	19.589	28.765
ROE5	46,0%	-14,9%	3,0%
Unidades lançadas	425	302	581

[1]EBITDA Ajustado: O EBITDA ajustado é calculado por meio de lucro (prejuízo) líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização EBITDA.

[2]Margem EBITDA Ajustado: A Margem EBITDA Ajustado consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida da Empresa. Para mais informações sobre a Margem EBTIDA Ajustada, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

[3]Dívida Líquida: A Dívida Líquida equivale a Dívida Bruta (soma de empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante), deduzidos Caixa e equivalentes e TMV circulante. Para mais informações sobre o Dívida Líquida, vide item 3.2 deste Formulário de Referência.

[4]ROE: O ROE (Return on Equity) é o lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido da Empresa.

- **Rentabilidade**

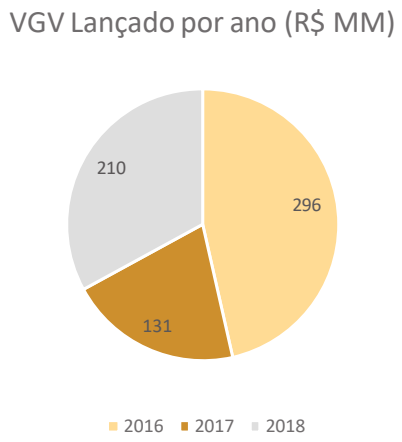
Procurando manter sua estratégia de desenvolver projetos rentáveis e com baixa exposição de caixa através da aquisição de terrenos via permuta física e/ou financeira, a Mitre Realty, em 2018, teve um ROE de 46,0%, e, em 2017, apresentou um ROE de -14,9% e, em 2016, de 3,0%.

A Empresa auferiu em 2018, aumento no lucro liquido, em decorrência do reconhecimento da receita em razão do andamento financeiro ("PoC") dos projetos que haviam sido lançados nos anos anteriores com volume de vendas de aproximadamente 93% do total. Além deste ponto, há também os projetos lançados em 2018 que apresentaram vendas sobre a oferta ("VSO") de 79,7% e apesar das obras não terem sido iniciadas ainda no ano corrente, os empreendimentos tiveram uma importante evolução física, dado que ambos os terrenos eram permutados e, portanto, tinham um peso relevante na composição do custo.

A Mitre Realty apresentou também no ano de 2018 uma margem bruta de 35,3%, contra 29,6% em 2017 e 29,5% em 2016. Tal evolução, além de ser justificada pelas argumentações acima, também demonstra que apesar da estratégia em comprar terrenos através de permuta física e/ou financeira, que invariavelmente diminuem a margem bruta, a Empresa apurou crescimento na margem comparado aos exercícios anteriores, reforçando a qualidade de seus projetos e a obstinação em adquirir terrenos bastante assertivos e que respeitem nossos indicadores mínimos.

- **Lançamentos e Vendas**

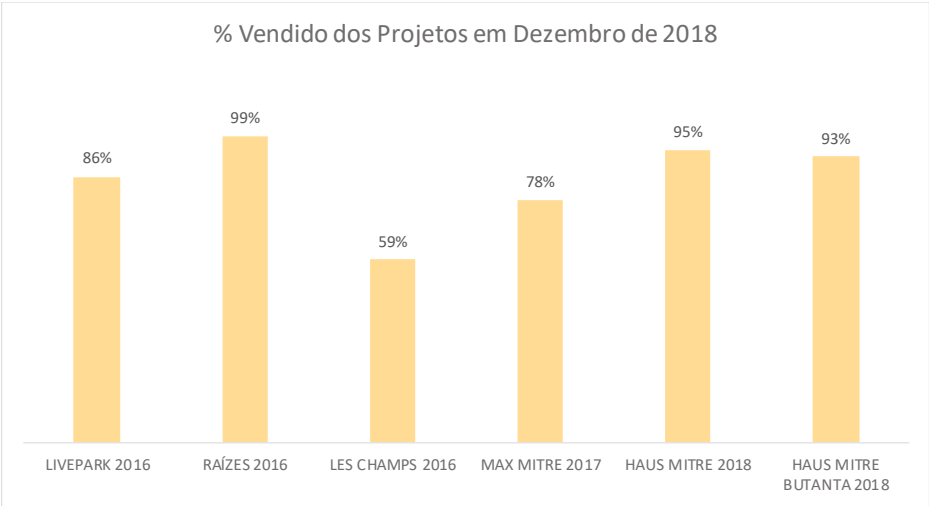
Durante os anos de 2016 a 2018, a Mitre Realty lançou um total de R$637.000, sendo 45% voltados à linha de produtos: Raízes, 47% voltados à linha Haus e 8% aos demais produtos. Alguns projetos, apesar de não apresentarem o nome Raízes ou Haus, foram destinados ao público inerente à cada linha de produto, ou seja, Raízes voltado ao público de média renda e Haus ao público de média-alta renda. Abaixo, a segregação do VGV por ano de lançamento.



Todos os projetos lançados nestes últimos três anos apresentaram crescimento no resultado de vendas, com um VSO médio em 2018 de 78%, em 2017 de 57% e em 2016 de 51%, o que novamente reforça a qualidade dos projetos Mitre Realty, a assertividade em relação ao produto desenvolvido e à estratégia comercial.

Em 31 de dezembro de 2018, os projetos apresentavam venda média de 93%. Além do baixo nível de imóveis a comercializar em construção, ao final de 2018, a Mitre Realty não tinha nenhuma unidade pronta disponível para venda. Em 2017, esse número era de 1 unidade e de 2 unidades em 2016.

Abaixo, tem-se os projetos com seus respectivos anos de lançamento e o percentual vendido em dezembro de 2018.



Neste mesmo período, a Mitre Realty vendeu 1.084 unidades entre lançamentos e imóveis a comercializar concluídos, dos quais 497 foram em 2018, 276 em 2017 e 311 em 2016.

Do total vendido nesses anos, a estratégia de ter a Mitre Vendas como house e principal força de vendas se comprovou, atingindo 69% do share de vendas em 2018.

- **Distratos e entregas**

No período de 2016 a 2018, a Mitre Realty teve 17,1% de distratos, sendo 18,8% entre os anos de 2016 e 2017. Ano a ano, os distratos se comportaram da seguinte maneira: 2018 – 14,9%/ 2017 – 23,5%/ 2016 – 14%. Estes distratos, além de serem motivados por solicitações dos clientes, também são provenientes de uma gestão bastante ativa da nossa carteira, o que nos permite mais tempo para revenda das unidades. Isto pode ser comprovado pelo baixo nível de imóveis a comercializar ao final de cada um dos anos (6,5% em 2018, 13,1% em 2017 e 22,2% em 2016).

Entregamos ao longo desses 3 anos, três projetos (Ritmo Vila Guilherme, Exclusive Santana e Share Consolação). Destes, não temos nenhuma unidade em imóveis a comercializar e todas as dívidas relacionadas ao financiamento à produção (SFH) já quitadas.

- **Aquisições**

Em 2018, a Mitre Realty assinou compromissos para aquisições de terrenos que somam um montante de R$446.000 em Valor Geral de Vendas ("VGV"). 90% destes compromissos estão vinculados à aprovação do projeto pela PMSP, o que mitiga em 100% o risco de aquisição e mantém a Empresa com baixa exposição de caixa, dado que os lançamentos se dão poucos meses após a escrituração definitiva.

Mantendo nossa estratégia de aquisição, todos os terrenos estão localizados na cidade de São Paulo, em regiões mais secundárias, mas que possuem uma grande demanda aos nossos produtos e pouca competição, e focados em projetos de média e média-alta renda, sendo 75% destinados aos projetos Raízes (média renda) e 25% aos projetos Haus (média-alta).

Durante este exercício, a Empresa concluiu determinadas aquisições, aproveitando um momento propício para aquisição de terrenos, pois havia menor competição e o mercado apresentava boas oportunidades, especialmente em função da crise que atingiu o mercado imobiliário de São Paulo.

- **Despesas Administrativas e Gerais**

  Nos últimos três anos, a Mitre Realty investiu em capital humano e em tecnologias para estar preparada para no novo ciclo de crescimento. O número de colaboradores aumentou de 20 pessoas em 2016 para 40 pessoas em 2017 e atingiu 69 pessoas em 2018. Com isso, o valor dispendido para por ano foi de R$6.900 em 2016, R$9.900 em 2017 e R$17.100 em 2018.

  A preparação da Empresa para tal ciclo de crescimento foi fundamental à estratégia e, com isso, acreditamos estar com as pessoas certas com incentivos de longo prazo e focadas na fase de crescimento que estamos vivendo.

- **Relacionamento com os auditores independentes**

  Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante os exercícios de 2016, 2017 e 2018 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais 8
Demonstrações do resultado 10
Demonstrações do resultado abrangente 11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 12
Demonstrações dos fluxos de caixa 13
Demonstrações do valor adicionado 15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 16

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Cotistas da
Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
(atualmente denominada Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.)
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Ênfases

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 23 de abril de 2019, 16 de abril de 2018 e 9 de junho de 2017, emitimos relatórios de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.23, essas demonstrações financeiras foram alteradas para incluir as demonstrações do valor adicionado, aprimorar certas divulgações em notas explicativas e estão sendo reapresentadas para refletir adequadamente a correção de erros identificados e a adoção de política contábil referente a adoção retrospectiva do entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15) que a Administração entende melhor refletir as operações da Empresa. Consequentemente, nosso relatório de auditora considera essas alterações e substitui os relatórios anteriormente emitidos. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto, uma vez que essas demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustados de forma retrospectiva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa:

Reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários

A Empresa e suas controladas possuem no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o saldo de receita líquida de imóveis vendidos de R$147.068 mil. Conforme mencionado na Nota Explicativa 17, a Empresa reconhece sua receita de vendas de empreendimentos imobiliários no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a administração revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Realização do saldo de imóveis a comercializar

A Empresa possuía em 31 de dezembro de 2018 saldo de imóveis a comercializar de R$108.620 mil. Conforme descrito na Nota Explicativa 6, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor liquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor liquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, consideramos propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Empresa, afim de corroborarmos o valor realizável liquido; (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável liquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Empresa. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Empresa é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 6 de dezembro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2018, 2017, 2016 e 1º de janeiro de 2016
(Em milhares de reais)

		Controladora				Consolidado			
	Notas	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
		(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Ativo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	**2.287**	4.372	2.777	6.847	**21.090**	6.807	8.894	10.996
Caixa restrito	3.b	**1.100**	-	-	260	**1.100**	-	-	260
Títulos e valores mobiliários	4	**-**	-	2.608	522	**-**	-	2.608	522
Contas a receber	5	**-**	-	-	-	**106.663**	29.484	41.741	35.188
Imóveis a comercializar	6	**-**	-	-	-	**103.377**	47.180	43.660	61.751
Partes relacionadas	7	**-**	-	-	-	**90**	757	220	-
Tributos a recuperar		**835**	721	510	387	**1.090**	934	699	835
Adiantamentos		**499**	171	153	55	**1.990**	1.389	451	572
Outros ativos		**175**	71	228	95	**1.950**	1.337	1.038	115
Total do ativo circulante		**4.896**	5.335	6.276	8.166	**237.350**	87.888	99.311	110.239
Não circulante									
Caixa restrito	3.b	**1.900**	-	344	-	**1.900**	-	344	-
Contas a receber	5	**-**	-	-	-	**12.412**	14.053	8.976	9.896
Imóveis a comercializar	6	**-**	-	-	-	**5.243**	3.405	3.411	3.405
Partes relacionadas	7	**37.939**	19.563	10.172	6.674	**8.824**	2.475	1.359	-
Investimentos	8	**63.069**	39.021	48.770	59.887	**3.006**	3.553	3.224	-
Imobilizado		**1.945**	1.075	1.135	393	**2.229**	2.883	3.571	873
Intangível		**313**	76	15	18	**318**	82	15	18
Total do ativo não circulante		**105.166**	59.735	60.436	66.972	**33.932**	26.451	20.900	14.192
Total do ativo		**110.062**	65.070	66.712	75.138	**271.282**	114.339	120.211	124.431

	Notas	Controladora				Consolidado			
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
		(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Passivo									
Circulante									
Empréstimos e financiamentos	9	**7.369**	2.585	4.058	9.361	**11.124**	21.358	27.789	38.727
Fornecedores	-	**215**	305	178	6	**5.055**	4.503	1.873	1.052
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	**263**	145	157	130	**1.597**	874	722	422
Tributos correntes com recolhimento diferido	10	**-**	-	-	-	**3.585**	760	1.177	1.095
Terrenos a pagar	-	**-**	-	6.775	315	**-**	19	6.829	705
Adiantamento de clientes	12	**-**	-	-	-	**22.340**	7.871	7.610	9.844
Partes relacionadas	7	**29.666**	15.468	11.271	7.578	**634**	634	128	221
Provisão para distrato	-	**-**	-	-	-	**1.171**	670	495	1.054
Outros passivos	8.d	**3.909**	46	118	-	**6.365**	2.076	1.732	-
Provisão para perdas com investimentos	-	**3.413**	1.163	22	-	**-**	-	-	-
Contas correntes de consórcios	13	**-**	-	-	-	**16.789**	20.159	2.470	-
Outros débitos com terceiros	11	**1.955**	-	-	-	**1.955**	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	14.b	**-**	-	-	-	**1.621**	679	649	-
Total do passivo circulante		**46.790**	19.712	22.579	17.390	**72.236**	59.603	51.474	53.120
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos	9	**8.040**	5.034	2.058	11.973	**103.245**	5.038	9.870	11.976
Tributos correntes com recolhimento diferido	10	**-**	-	-	-	**515**	577	388	396
Adiantamento de clientes	12	**-**	-	-	-	**27.753**	1.710	2.015	4.976
Terrenos a pagar		**-**	-	-	7.000	**-**	-	-	7.113
Partes relacionadas	7	**22**	18	-	400	**870**	199	-	400
Conta corrente de consórcios	13	**-**	-	-	-	**9.344**	10.238	11.617	-
Provisão de garantia de obra	14.a	**-**	-	-	-	**2.053**	1.176	976	1.047
Outros débitos com terceiros	11	**9.192**	1.346	3.200	3.200	**9.192**	1.346	3.200	3.200
Outros passivos	8.d	**977**	4.886	-	-	**422**	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	14.b	**5.315**	3.892	2.790	2.055	**5.342**	3.892	2.790	2.055
Total do passivo não circulante		**23.546**	15.176	8.048	24.628	**158.736**	24.176	30.856	31.163
Patrimônio líquido	16.a								
Capital social		**23.351**	21.646	15.000	15.000	**23.351**	21.646	15.000	15.000
Reserva de capital		**3.835**	1.260	634	-	**3.835**	1.260	634	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.c	**2.733**	4.438	6.261	-	**2.733**	4.438	6.261	-
Reserva de lucros		**9.807**	2.838	14.190	18.120	**9.807**	2.838	14.190	18.120
Total do patrimônio líquido		**39.726**	30.182	36.085	33.120	**39.726**	30.182	36.085	33.120
Participação de não controladores		**-**	-	-	-	**584**	378	1.796	7.028
Total do patrimônio líquido consolidado		**39.726**	30.182	36.085	33.120	**40.310**	30.560	37.881	40.148
Total do passivo e patrimônio líquido		**110.062**	65.070	66.712	75.138	**271.282**	114.339	120.211	124.431

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

		Controladora			Consolidado		
	Notas	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
		(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Receita operacional líquida	17	**-**	-	-	**150.237**	54.788	59.002
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	18	**-**	-	-	**(97.158)**	(38.575)	(41.607)
Lucro bruto		**-**	-	-	**53.079**	16.213	17.395
Receitas/despesas operacionais							
Despesas gerais e administrativas	18	**(13.335)**	(7.636)	(4.924)	**(17.078)**	(9.928)	(7.208)
Despesas comerciais	18	**(345)**	(254)	(172)	**(12.186)**	(8.637)	(5.840)
Outras despesas e receitas operacionais	19	**(1.976)**	(888)	(460)	**(3.791)**	(1.440)	(2.070)
Equivalência patrimonial	8	**32.646**	4.619	7.383	**887**	329	227
Total das despesas e receitas operacionais		**16.990**	(4.159)	1.827	**(32.168)**	(19.676)	(14.891)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**16.990**	(4.159)	1.827	**20.911**	(3.463)	2.504
Receitas financeiras	20	**301**	591	481	**1.207**	1.437	1.271
Despesas financeiras	20	**(1.720)**	(1.880)	(1.867)	**(2.454)**	(1.829)	(2.015)
Resultado financeiro		**(1.419)**	(1.289)	(1.386)	**(1.247)**	(392)	(744)
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		**15.571**	(5.448)	441	**19.664**	(3.855)	1.760
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	10.b	**-**	-	-	**(3.357)**	(1.240)	(1.188)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		**15.571**	(5.448)	441	**16.307**	(5.095)	572
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores		**15.571**	(5.448)	441	**15.571**	(5.448)	441
Lucro líquido atribuído aos não controladores		**-**	-	-	**736**	353	131
Lucro (Prejuízo) líquido por cotas - básico - R$	23				**0,71**	(0,24)	0,04
Quantidade ponderada de cotas					**23.113.428**	20.891.656	15.285.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
	(reapresentado)	**(reapresentado)**	**(reapresentado)**	**(reapresentado)**	**(reapresentado)**	**(reapresentado)**
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	**15.571**	(5.448)	441	**16.307**	(5.095)	572
Outros resultados abrangentes	**-**	-	-	**-**	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**15.571**	(5.448)	441	**16.307**	(5.095)	572
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores	**15.571**	(5.448)	441	**15.571**	(5.448)	441
Lucro líquido atribuído aos não controladores	**-**	-	-	**736**	353	131

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

		Atribuível aos quotistas controladores						
	Notas	Capital social	Reserva de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de Lucros	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2015 (originalmente apresentado)		15.000	-	-	19.512	34.512	7.028	41.540
Atualização de provisão para demandas judiciais - tributário	2.3.23	-	-	-	16	16	-	16
Efeitos de adoção do Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018	2.3.23	-	-	-	(1.408)	(1.408)	-	(1.408)
Saldos em 1º de janeiro de 2016 (reapresentado)		15.000	-	-	18.120	33.120	7.028	40.148
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.c	-	-	6.261	-	6.261	-	6.261
Lucro líquido do exercício		-	-	-	441	441	131	572
Dividendos propostos	16.b	-	-	-	(4.371)	(4.371)	-	(4.371)
Plano de remuneração dos administradores		-	634	-	-	634	-	634
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	(5.363)	(5.363)
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (reapresentado)		15.000	634	6.261	14.190	36.085	1.796	37.881
Integralização de capital	16.c	6.646	-	(6.261)	-	385	-	385
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	4.438	-	4.438	-	4.438
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	(5.448)	(5.448)	353	(5.095)
Dividendos propostos	16.b	-	-	-	(5.904)	(5.904)	-	(5.904)
Plano de remuneração dos administradores		-	626	-	-	626	-	626
Redução de capital de não controladores		-	-	-	-	-	(1.771)	(1.771)
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)		21.646	1.260	4.438	2.838	30.182	378	30.560
Integralização de capital	16.c	**1.705**	**-**	**(1.705)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		**-**	**-**	**-**	**15.571**	**15.571**	**736**	**16.307**
Dividendos propostos	16.b	**-**	**-**	**-**	**(8.602)**	**(8.602)**	**-**	**(8.602)**
Plano de remuneração dos administradores		**-**	**2.575**	**-**	**-**	**2.575**	**-**	**2.575**
Redução de capital de não controladores		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(530)**	**(530)**
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (reapresentado)		**23.351**	**3.835**	**2.733**	**9.807**	**39.726**	**584**	**40.310**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais						
Lucro/(Prejuizo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	**15.571**	(5.448)	441	**19.664**	(3.855)	1.760
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:						
Depreciações e amortizações do intangível	**291**	213	166	**2.098**	3.250	787
Equivalência patrimonial	**(32.646)**	(4.619)	(7.383)	**(887)**	(329)	(227)
Resultados de SCP's	**(501)**	(144)	-	**-**	-	-
Provisão para garantias de obras	**-**	-	-	**1.448**	355	360
Ajuste a valor presente	**-**	-	-	**3.854**	247	181
Provisão para perda esperada para risco de crédito	**-**	-	-	**-**	(205)	244
Provisão para distratos	**-**	-	-	**1.209**	(389)	(139)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	**-**	-	-	**2.763**	(228)	74
Provisão para demandas judiciais	**1.423**	1.348	1.169	**2.392**	1.629	1.818
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	**1.244**	1.251	5.777	**6.595**	3.707	7.867
Encargos financeiros capitalizados nos investimentos	**385**	3.542	(3.010)	**-**	-	-
Encargos financeiros capitalizados nos imóveis a comercializar	**-**	-	-	**(5)**	378	(3.689)
Outras resultados em investimentos	**580**	62	-	**414**	-	761
Plano de remuneração dos administradores	**2.575**	626	634	**2.575**	626	634
Variações nos ativos e passivos						
(Aumento) redução em contas a receber	**-**	-	-	**(83.324)**	1.574	(3.021)
(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	**-**	-	-	**(55.799)**	(4.165)	22.221
(Aumento) redução em Outros ativos	**(546)**	(72)	(354)	**(1.366)**	(1.468)	(666)
Aumento (redução) em Fornecedores	**(90)**	127	172	**552**	2.630	821
Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	**114**	(12)	27	**878**	138	319
Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	**-**	-	-	**40.512**	(44)	(5.195)
Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	**-**	-	-	**(4.264)**	16.310	14.087
Aumento (redução) em Terrenos a pagar	**-**	(6.775)	(540)	**(19)**	(6.810)	(989)
Aumento (redução) em Outros passivos	**(42)**	4.814	118	**4.711**	344	1.732
Pagamento de garantia de obras	**-**	-	-	**(572)**	(154)	(427)
Pagamento de demandas judiciais	**-**	(246)	(434)	**-**	(497)	(434)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	**(1.223)**	(1.265)	(5.873)	**(6.035)**	(3.604)	(7.443)
Imposto de renda e contribuição social pagos	**-**	-	-	**(3.357)**	(1.240)	(1.188)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	**(12.865)**	(6.598)	(9.090)	**(65.963)**	8.200	30.248

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	**(3.348)**	(4.806)	(2.952)	**(3.348)**	(4.806)	(2.952)
Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	**348**	7.758	782	**348**	7.758	782
Integralização de capital nos investimentos	**(16.254)**	(23.002)	(2.991)	**-**	-	(764)
Redução de capital nos investimentos	**808**	-	-	**808**	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimento	**121**	604	(725)	**212**	-	-
Aquisição do Imobilizado e Intangivel	**(1.398)**	(214)	(905)	**(1.679)**	(2.629)	(3.481)
Dividendos recebidos de investidas	**15.161**	9.285	15.029	**-**	-	-
Investimento por perda de controle	**-**	-	-	**-**	-	(2.994)
Recebimentos por venda de participação em investimentos	**10.548**	25.162	10.219	**-**	-	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	**5.986**	14.787	18.457	**(3.659)**	323	(9.409)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Amortização de empréstimos e financiamentos	**(3.621)**	(5.880)	(19.322)	**(17.272)**	(26.946)	(42.666)
Captação de empréstimos e financiamentos	**11.390**	7.397	4.200	**105.519**	21.990	25.270
Dividendos pagos	**(8.602)**	(5.904)	(4.371)	**(8.602)**	(5.904)	(4.371)
Aumento de capital	**-**	385	-	**-**	385	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	**-**	4.438	6.261	**-**	4.438	6.261
Partes relacionadas	**(4.174)**	(5.176)	(205)	**(5.011)**	(948)	(2.072)
Dividendos pagos aos não controladores	**-**	-	-	**(530)**	(1.771)	(5.363)
Repasse de SCP's	**-**	-	-	**469**	144	-
Outros débitos com terceiros	**9.801**	(1.854)	-	**9.332**	(1.998)	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	**4.794**	(6.594)	(13.437)	**83.905**	(10.610)	(22.941)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2.085)**	1.595	(4.070)	**14.283**	(2.087)	(2.102)
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	**4.372**	2.777	6.847	**6.807**	8.894	10.996
No final do exercício	**2.287**	4.372	2.777	**21.090**	6.807	8.894
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2.085)**	1.595	(4.070)	**14.283**	(2.087)	(2.102)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Receitas					
Venda de mercadorias, produtos e serviços	**-**	-	-	**153.048**	53.846
Outras receitas	**-**	-	-	**288**	2.162
	-	-	-	**153.336**	56.008
Insumo adquirido de terceiros					
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	**-**	-	-	**(92.651)**	(36.024)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	**(7.715)**	(4.558)	(2.545)	**(22.309)**	(12.267)
	(7.715)	(4.558)	(2.545)	**(114.960)**	(48.291)
Valor adicionado bruto	**(7.715)**	(4.558)	(2.545)	**38.376**	7.717
Retenções					
Depreciação, amortização e exaustão	**(291)**	(213)	(166)	**(2.098)**	(3.250)
	(291)	(213)	(166)	**(2.098)**	(3.250)
Valor líquido produzido pela Empresa	**(8.006)**	(4.771)	(2.711)	**36.278**	4.467
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	**32.646**	4.619	7.383	**887**	329
Outros resultados em investimento	**(667)**	-	4	**(1.485)**	(169)
Receitas financeiras	**301**	591	481	**1.207**	1.437
Valor total adicionado recebido em transferência	**32.280**	5.210	7.868	**609**	1.597
Valor adicionado total a distribuir	**24.274**	439	5.157	**36.887**	6.064
Distribuição do valor adicionado	**24.274**	439	5.157	**36.887**	6.064
Pessoal e encargos	**6.957**	4.050	2.871	**7.343**	4.397
Salários e encargos	**4.282**	3.399	2.237	**4.668**	3.746
Honorários da administração	**2.575**	626	634	**2.575**	626
Participação de empregados nos lucros	**100**	25	-	**100**	25
Impostos, taxas e contribuições	**117**	61	46	**6.656**	2.677
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	**1.629**	1.776	1.799	**6.581**	4.085
Remuneração de capitais próprios	**15.571**	(5.448)	441	**16.307**	(5.095)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	**15.571**	(5.448)	441	**15.571**	(5.448)
Lucro líquido atribuído aos não controladores	**-**	-	-	**736**	353

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa" ou "Controladora"), atualmente denominada Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., conforme descrito na Nota Explicativa 26.e, com sede localizada na Alameda Santos, nº 700 - 5º andar, Jardim Paulista na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é uma sociedade anônima de capital fechado. A Empresa tem como controlador direto e controlador final a Família Mitre.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Empresa, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Empresa, suas controladas e controladas em conjunto têm por objeto social a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras individuais "Controladora" estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Empresa está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Adicionalmente, a Empresa considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comite de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Empresa. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 6 de dezembro de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

No caso da Empresa, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2018, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R$41.890 (R$14.377 em 2017 e R$16.303 em 2016). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R$164.514 (R$28.285 em 2017 e R$47.837 em 2016). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Empresa conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Empresa.

2.1.3. Moeda Funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Empresa possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Empresa não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Empresa, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Empresa são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Empresa obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Empresa e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Empresa apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iii) Participações em operações em conjunto - consórcios

Operação em conjunto (joint operation) na Empresa estão representados pelo socio terrenista - responsável pelo aporte no consorcio do terreno, objeto da operação e pelo socio incorporador (líder do consórcio) responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. Nos consórcios, as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Essas partes são denominadas de operadores em conjunto.

Quando a Empresa realiza atividades como operações em conjunto, a Empresa reconhece em relação à sua participação em uma operação em conjunto:

- Seus ativos e passivos, incluindo sua participação sobre quaisquer ativos detidos e passivos assumidos em conjunto;
- Sua participação nas receitas de venda advinda da operação em conjunto;
- Suas despesas, incluindo sua participação nas despesas incorridas em conjunto.

A Empresa contabiliza os ativos, os passivos, as receitas e as despesas relacionados à sua participação em uma operação em conjunto de acordo com as normas aplicáveis a ativos, passivos, receitas e despesas específicos.

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Empresa, suas controladas e investidas, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Empresa identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Os contratos de venda firmados entre a Empresa dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras – Contratos tipo 3 e 4.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulanteou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos – vide Nota Explicativa 17, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;

- Os encargos financeiros de Terrenos a pagar e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas e estao apresentadas na rubrica de Despesas comerciais – vide Nota Explicativa 18.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*--Continuação

c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa 2.3.4.2.

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo. Exceto pela forma de reconhecimento dos custos financeiros mencionados na Nota Explicativa 2.3.1.i.b,

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Empresa levando-se em consideração dados históricos e experiencias adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência do provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades do Grupo ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação e fundamental para o reconhecimento de receita;
- Impostos: a Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas

- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Empresa revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa trimestralmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados na Nota Explicativa nº 2.3.1.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Empresa também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Empresa reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

A Empresa suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidencia objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Empresa constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 90 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda ate o termino de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Empresa também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Empresa não ira devolver aos clientes é reclassificada para conta especifica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “Outros passivos”, no balanço patrimonial.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

No fim de cada trimestre, a Empresa revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da analise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual esta representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Empresa, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

2.3.6. Investimentos

Os investimentos da Empresa em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Empresa nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Empresa na investida), a Empresa deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

2.3.6. Investimentos--Continuação

A Empresa determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.3.7. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual	
Instalações e Moveis e utensílios	10%
Maquinas e equipamentos	10%
Computadores, Perifericos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%
Estande de vendas	(*)

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado', sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica "Despesas comerciais". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Visto que historicamente a Empresa e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

2.3.8. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do Lucro Real: para a Empresa e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018, conforme orientação dos seus consultores jurídicos, todas as vendas efetuadas pela Empresa até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Empresa apresenta tais tributos diferidos de forma liquida (antecipações – ativo) e (recolhimento – passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no calculo da apuração dos tributos.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.3.14. Benefícios a empregados

A Empresa concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica e odontológica, vale-transporte e remuneração variável.

Participação dos funcionários e administradores no resultado

Os funcionários têm direito a uma participação no resultado com base em determinadas metas acordadas anualmente. Já para os executivos (colaboradores) são utilizadas como base as disposições estatutárias, propostas pelos sócios. O montante da participação é reconhecido no resultado do período em que as metas são atingidas.

Pagamento baseado em cotas

A cotista (Mitre Partners Participações Ltda. - “Mitre Partners”) da Empresa, oferece a seus executivos bonificação adicional como parte da compensação total anual. Essa bonificação e calculada anualmente e considera metas individuais e performance da Empresa. O pagamento desse benefício sera efetuado diretamente pela Mitre Partners e poderá ser liquidado por meio de caixa, ou emissão de cotas da própria Mitre Partners.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Benefícios a empregados--Continuação

Pagamento baseado em cotas--Continuação

A Empresa adota as disposições do NBC TG 10/IFRS 02, reconhecendo mensalmente em seu resultado, as despesas relacionadas a bonificação adicional e a remuneração mensal fixa desses colaboradores, uma vez que a Empresa é a beneficiária desses serviços prestados, sendo que a contrapartida desse registro considera a Reserva de capital no patrimônio líquido.

Essas despesas são reconhecidas em base linear, levando em consideração o atingimento esperado das metas e os valores que serão disponibilizados para esses colaboradores.

2.3.15. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Empresa e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Empresa, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Sociedade em contas de participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Empresa firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Codigo Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa n° 11). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Empresa figura como o socio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Empresa para a gestão destes ativos financeiros. A Empresa inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamento de principal e juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Empresa para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado;

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;

(iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou

(iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Empresa possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Empresa ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota 21).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Empresa não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Empresa transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Empresa nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

Quando a Empresa transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Empresa continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Empresa também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Empresa.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na nota explicativa 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Empresa incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa 21.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Empresa possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.17. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado--Continuação

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 9.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. **Principais práticas contábeis**--Continuação

2.3.18. Terrenos a pagar

Terrenos a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.3.19. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.20. Resultado básico por cota

O resultado por cota básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos cotista controladores da Empresa, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018

As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018 e foram adotadas pela Administração, são elas:

Pronunciamento	Descrição	Conclusão da análise e impacto
CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes e Oficio-CIrcular CVM/SNC/SEP/no.02/2018 -	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes e Oficio CVM com orientações sobre o reconhecimento da receita e constituição da provisão para distratos.	Considerando que não houve alteração na forma de reconhecimento de receitas (atualmente realizado pelo método PoC), essa norma não gerou impacto quantitativo nas respectivas demonstrações financeiras, exceto pelos efeitos relacionados as provisões para distratos.
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de *hedge*.	Devido às características dos ativos da Empresa, a Administração concluiu que essa norma não gerou impacto nas respectivas demonstrações financeiras, exceto pela classificação dos instrumentos a seguir demonstrados.

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Empresa reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do PoC, que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018--Continuação

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes--Continuação

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia PoC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo PoC para os principais contratos da Empresa – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria Empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de "provisões para distratos".

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo PoC exige por parte da Administração da Empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018--Continuação

CPC 47 / IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes--Continuação

A administração da Empresa, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seus contratos com seus clientes e seu controle interno referente ao monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. O referido Ofício da CVM determina que os contratos com clientes devem ser permanentemente monitorados de modo a possibilitar ajustes tempestivos na contabilidade na ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa para a entidade. A Administração monitora constantemente os contratos com clientes para verificar possíveis ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa.

CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativos financeiros	Classificação original CPC 38/IAS 39	Nova classificação CPC 48/IFRS 9
Caixa, equivalentes e caixa restrito	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Terrenos a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018--Continuação

CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros--Continuação

Os ativos e passivos financeiros classificados originalmente como empréstimos e recebíveis, e empréstimos e financiamentos, respectivamente, são mantidos para captar fluxo de caixa contratuais e gerar fluxos de caixas que representam exclusivamente, pagamentos de principal e juros. Por esse motivo foram classificados como custo amortizado na aplicação do CPC 48.

Provisão para perda esperada para risco de crédito ("impairment")

No caso da adoção do CPC 48, a Empresa revisou as suas práticas contábeis para constituição da provisão para perda esperada para risco de crédito, sendo considerado o conceito da perda esperada, com base no histórico de perdas, na inadimplência apresentada na respectiva data base e nas garantias concedidas pelos clientes. Não foram observados impactos para a Empresa, exceto pelos valores a receber sem garantia real.

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), estão em constante e continuo processo de revisão, com o objetivo de aperfeiçoar as normas contábeis, auxiliando o leitor no processo de leitura, entendimento e análise comparativa com outras empresas do mercado.

A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º. de janeiro de 2019 e a conclusão de análise e impacto é a seguinte:

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

Pronunciamento	Descrição
CPC 06 (R2) – Arrendamento Mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16 - Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.
ICPC 22 / IFRIC 23 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o Lucro	IFRIC 23 – Incerteza sobre os tratamentos de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais.

a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)*

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor:

A IFRS 16 substituirá as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Essa norma entrará em vigo em 1º de janeiro de 2019.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuarão sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, a Empresa avaliou os potenciais impactos da aplicação inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 terá sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 1º de janeiro de 2019.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)*--Continuação

As alterações significativas decorrentes da adoção da IFRS 16 (CPC 06 (R2)) na Empresa serão as seguintes:

(a) Começo do prazo de arrendamento mercantil - A Empresa definiu o início do prazo de arrendamento mercantil a data em que passa a exercer o direito de usar o imóvel. Nesse sentido, a Empresa determinou a data de assinatura dos contratos, uma vez, que a partir dessa data passa a controlar aspectos operacionais do imóvel como reformas, e preparação do ambiente físico.

(b) Contratos com prazo indeterminado - A Empresa é arrendatária em alguns contratos com prazo indeterminado. Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, o entendimento da Empresa é que esses contratos devem ser tratados como arrendamento mercantil operacional, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

(c) Pagamentos fixos em essência - São os pagamentos durante o prazo do arrendamento mercantil que a Empresa está ou possa vir a ser obrigado a fazer. A Empresa determinou como pagamentos fixos em essência os valores determinados como fixos pelo arrendador (aluguéis mínimos contratuais). A Empresa não considerou, para fins de mensuração do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento, os pagamentos de alugueis variáveis decorrente do faturamento, serviços e impostos, sendo esses registrados como despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

(d) Taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário - A Empresa considerou, para todos os contratos com terceiros, taxa nominal de juros necessárias para adquirir ativos em condições similares aqueles aluguéis contratados na data de assinatura. As taxas adotadas pela Empresa consideram o custo de captação baseado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário) somado a um spread de risco da Empresa, liquido da inflação. Essas taxas de juros foram avaliadas considerando o período do arrendamento mercantil com os efeitos da intenção de renovação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)--Continuação*

(e) Depreciação do ativo de direito de uso – Os contratos de arrendamento da Empresa não possuem cláusulas que permitam a Empresa exercer a aquisição da propriedade do ativo ao final do prazo de arrendamento mercantil. Dessa forma a vida útil desses ativos na ausência de perda ao valor recuperável será o prazo contratual (inclusive considerando eventual prazo de renovação ou término antecipado conforme julgamento da Empresa), o que for menor. A Empresa adotará a alocação da depreciação do ativo de direito de uso de forma sistemática e linear no resultado do exercício na linha competente a sua natureza ("Custo dos serviços prestados"/"Despesas Administrativas"). Ressalta-se que a Empresa reavaliará periodicamente a vida útil dos direitos de uso sempre que apresentar alterações nos planos comerciais estratégicos e intenções dos locadores na continuidade do contrato.

(f) Encargos financeiros decorrentes dos contratos de arrendamento - O encargo financeiro será reconhecido como despesa financeira e apropriado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil. Os pagamentos contingentes são registrados como despesa no resultado do exercício a medida em que são incorridos.

(g) Impostos recuperáveis - A Empresa calculou de maneira líquida os impactos dos impostos recuperáveis na definição das contraprestações assumidas dos contratos em que sejam aplicáveis.

A Empresa adotará como política contábil que os contratos de baixo valor serão considerados contratos, cujo bem novo for de até R$20 (Mil reais).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)--Continuação*

Efeito de transição

A Empresa aplicará o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes, não impactará o patrimônio líquido, e possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa de 2018 que será apresentada em 2019 não será reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2) / IFRS16, os passivos de arrendamento serão mensurados pelo valor presente dos pagamentos de alugueis remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Empresa em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso serão mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, acrescidos dos pagamentos antecipados e deduzidos dos incentivos recebidos dos arrendadores. A Empresa optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

A Empresa reconhecerá os pagamentos associados a esses arrendamentos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Adicionalmente, a Empresa não considerará custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial.

Ao mensurar os passivos de arrendamento para aqueles arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais, a Empresa descontará os pagamentos do arrendamento utilizando a sua taxa nominal incremental de empréstimo em 1º de janeiro de 2019. A taxa aplicada será de 6,54% ao ano, dependendo dos prazos dos contratos.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)*--Continuação

Efeito de transição--Continuação

O detalhamento da composição dos saldos, a contabilização dos saldos iniciais, bem como sua movimentação para 1º de janeiro de 2019 estão demonstrados no quadro abaixo:

Contas afetadas	Controladora	Consolidado
Ativo não circulante		
Direito de uso de imóvel	2.787	3.481
Passivo circulante		
Passivo de arrendamento	829	1.026
Passivo não circulante		
Passivo de arrendamento	1.958	2.455

O detalhamento dos fluxos de pagamentos está demonstrado no quadro abaixo:

	Controladora	Consolidado
2019	829	1.026
2020	767	948
2021	720	890
2022	438	532
2023	35	85
	2.787	**3.481**

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.22. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

b) *ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (vigência a partir de 01/01/2019)*

A interpretação ICPC 22, aprovada em 21 de dezembro de 2018, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2019, trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição.

Na avaliação da Empresa, não são esperados impactos significativos em decorrência desta interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras

Reapresentação por pedido de registro

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram reapresentadas, em conexão com o pedido de registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários 0 CVM, para apresentar a demonstração do valor adicionado e resultado por cota e para o aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas, relativas, principalmente, a partes relacionadas, analises de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros na nota de instrumentos financeiros e riscos de mercado.

Adicionalmente, após a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a administração identificou ajustes e reclassificações que afetam os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, bem como as demonstrações do resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio liquido e os fluxos de caixa para os exercícios findos naquelas datas e o balanço de abertura em 01 de janeiro de 2016. Consequentemente, a Empresa está reapresentando as demonstrações financeiras compreendendo esses exercícios de acordo com o previsto no CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018

A Empresa decidiu adotar retrospectivamente o oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, desta forma, suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 e balanço de abertura de 1º. de janeiro de 2016, também estão sendo reapresentadas.

Os quadros a seguir demonstram os ajustes e reclassificações decorrentes de mudanças de prática contábil e correção de erro:

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 1º de janeiro de 2016

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Ativo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	(j)	7.369	(522)	-	6.847	11.518	(522)	-	10.996
Caixa restrito		260	-	-	260	260	-	-	260
Títulos e valores mobiliários	(j)	-	522	-	522	-	522	-	522
Contas a receber	(a)	-	-	-	-	32.401	6.490	(3.703)	35.188
Imóveis a comercializar	(a)	-	-	-	-	58.632	-	3.119	61.751
Outros ativos	(f)	537	-	-	537	1.522	-	-	1.522
Total do ativo circulante		8.166	-	-	8.166	104.333	6.490	(584)	110.239
Não circulante									
Contas a receber		-	-	-	-	9.896	-	-	9.896
Imóveis a comercializar		-	-	-	-	3.405	-	-	3.405
Partes relacionadas	(c)	3.474	3.200	-	6.674	-	-	-	-
Investimentos	(h)	61.295	-	(1.408)	59.887	-	-	-	-
Imobilizado		393	-	-	393	873	-	-	873
Intangível		18	-	-	18	18	-	-	18
Total do ativo não circulante		65.180	3.200	(1.408)	66.972	14.192	-	-	14.192
Total do ativo		73.346	3.200	(1.408)	75.138	118.525	6.490	(584)	124.431

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 1º de janeiro de 2016--Continuação

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Passivo									
Circulante									
Empréstimos e financiamentos	(f)	9.361	-	-	9.361	33.811	4.916	-	38.727
Fornecedores		6	-	-	6	1.052	-	-	1.052
Obrigações trabalhistas e tributárias		130	-	-	130	422	-	-	422
Tributos correntes com recolhimento diferido	(a)	-	-	-	-	1.296	-	(201)	1.095
Terrenos a pagar		315	-	-	315	705	-	-	705
Adiantamento de clientes	(f)	-	-	-	-	8.270	1.574	-	9.844
Partes relacionadas		7.578	-	-	7.578	221	-	-	221
Provisão para distrato	(a)	-	-	-	-	-	-	1.054	1.054
Total do passivo circulante		17.390	-	-	17.390	45.777	6.490	853	53.120
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos		11.973	-	-	11.973	11.976	-	-	11.976
Tributos correntes com recolhimento diferido		-	-	-	-	396	-	-	396
Adiantamento de clientes		-	-	-	-	4.976	-	-	4.976
Terrenos a pagar		7.000		-	7.000	7.113	-	-	7.113
Partes relacionadas		400	-	-	400	400	-	-	400
Provisão de garantia de obra	(a)	-	-	-	-	1.076	-	(29)	1.047
Outros débitos com terceiros	(c)	-	3.200	-	3.200	3.200	-	-	3.200
Provisão para demandas judiciais	(g)	2.071	(16)	-	2.055	2.071	(16)	-	2.055
Total do passivo não circulante		21.444	3.184	-	24.628	31.208	(16)	(29)	31.163
Patrimônio líquido									
Capital social		15.000	-	-	15.000	15.000	-		15.000
Reserva de lucros		19.512	16	(1.408)	18.120	19.512	16	(1.408)	18.120
Total do patrimônio líquido		34.512	16	(1.408)	33.120	34.512	16	(1.408)	33.120
Participação de não controladores		-	-	-	-	7.028	-		7.028
Total do patrimônio líquido consolidado		34.512	16	(1.408)	33.120	41.540	16	(1.408)	40.148
Total do passivo e patrimônio líquido		73.346	3.200	(1.408)	75.138	118.525	6.490	(584)	124.431

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2016

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Ativo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	**(j)**	2.777	-	-	2.777	8.894	-	-	8.894
Caixa restrito		2.608	(2.608)	-	-	2.608	(2.608)	-	-
Títulos e valores mobiliários	**(j)**	-	2.608	-	2.608	-	2.608	-	2.608
Contas a receber	**(a) / (b) / (f)**	-	-	-	-	34.241	12.633	(5.133)	41.741
Imóveis a comercializar	**(a) / (b)**	-	-	-	-	40.640	(344)	3.364	43.660
Partes relacionadas		-	-	-	-	220	-	-	220
Outros ativos		892	(1)	-	891	2.189	(1)	-	2.188
Total do ativo circulante		6.277	(1)	-	6.276	88.792	12.288	(1.769)	99.311
Não circulante									
Caixa restrito		344	-	-	344	344	-	-	344
Contas a receber	**(b)**	-	-	-	-	9.243	(267)	-	8.976
Imóveis a comercializar		-	-	-	-	3.411	-	-	3.411
Partes relacionadas		6.972	3.200	-	10.172	1.369	(10)	-	1.359
Investimentos	**(h) / (c)**	51.821	(1.041)	(2.010)	48.770	3.224	-	-	3.224
Imobilizado		1.135	-	-	1.135	3.571	-	-	3.571
Intangível		15	-	-	15	15	-	-	15
Total do ativo não circulante		60.287	2.159	(2.010)	60.436	21.177	(277)	-	20.900
Total do ativo		66.564	2.158	(2.010)	66.712	109.969	12.011	(1.769)	120.211

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2016

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Passivo									
Circulante									
Empréstimos e financiamentos	(f)	4.058	-	-	4.058	18.945	8.844	-	27.789
Fornecedores	(b)	58	120	-	178	1.448	425	-	1.873
Obrigações trabalhistas e tributárias	(b)	158	(1)	-	157	723	(1)	-	722
Tributos correntes com recolhimento diferido	(a) / (b)	-	-	-	-	1.393	4	(220)	1.177
Terrenos a pagar		6.775	-	-	6.775	6.829	-	-	6.829
Adiantamento de clientes	(b) / (f)	-	-	-	-	3.953	3.657	-	7.610
Partes relacionadas		11.271	-	-	11.271	125	3	-	128
Outros passivos	(a)	70	48	-	118	1.588	145	494	2.227
Provisão para perdas com investimentos	(e) / (h)	-	22	-	22	-	-	-	-
Contas correntes de consórcios	(b)	-	-	-	-	1.449	1.021	-	2.470
Provisão para demandas judiciais	(g)	-	-	-	-	569	80	-	649
Total do passivo circulante		22.390	189	-	22.579	37.022	14.178	274	51.474
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos		2.058	-	-	2.058	9.870	-	-	9.870
Tributos correntes com recolhimento diferido	(b)	-	-	-	-	389	(1)	-	388
Adiantamento de clientes	(b)	-	-	-	-	1.999	16	-	2.015
Partes relacionadas		-	-	-	-	3	(3)	-	-
Conta corrente de consórcios	(b)	-	-	-	-	12.543	(926)	-	11.617
Provisão de garantia de obra	(a) / (b)	-	-	-	-	1.030	(21)	(33)	976
Outros débitos com terceiros	(c)	-	3.200	-	3.200	3.200	-	-	3.200
Provisão para demandas judiciais	(g)	2.314	476	-	2.790	2.314	476	-	2.790
Total do passivo não circulante		4.372	3.676	-	8.048	31.348	(459)	(33)	30.856
Patrimônio líquido									
Capital social		15.000	-	-	15.000	15.000	-	-	15.000
Reserva de capital	(i)	-	634	-	634	-	634	-	634
Reserva de lucros	(i)	18.541	(2.341)	(2.010)	14.190	18.541	(2.341)	(2.010)	14.190
Adiantamento para futuro aumento de capital		6.261	-	-	6.261	6.261	-	-	6.261
Total do patrimônio líquido		39.802	(1.707)	(2.010)	36.085	39.802	(1.707)	(2.010)	36.085
Participação de não controladores		-	-	-	-	1.797	(1)	-	1.796
Total do patrimônio líquido consolidado		39.802	(1.707)	(2.010)	36.085	41.599	(1.708)	(2.010)	37.881
Total do passivo e patrimônio líquido		66.564	2.158	(2.010)	66.712	109.969	12.011	(1.769)	120.211

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações do resultado da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2016

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Receita operacional líquida	**(a) / (b)**	-	-	-	-	59.533	76	(607)	59.002
Custo dos imóveis vendidos	**(a) / (b)**	-	-	-	-	(41.710)	(146)	249	(41.607)
Lucro bruto		-	-	-	-	17.823	(70)	(358)	17.395
Receitas/despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas	**(b)**	(4.100)	(824)		(4.924)	(6.025)	(1.183)		(7.208)
Despesas comerciais	**(b)**	(172)	-		(172)	(4.939)	(901)		(5.840)
Outras despesas e receitas operacionais	**(a) / (c) / (g)**	32	(492)		(460)	(856)	(970)	(244)	(2.070)
Equivalência patrimonial	**(h)**	9.026	(1.041)	(602)	7.383	(534)	761		227
Total das despesas e receitas operacionais		4.786	(2.357)	(602)	1.827	(12.354)	(2.293)	(244)	(14.891)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		4.786	(2.357)	(602)	1.827	5.469	(2.363)	(602)	2.504
Receitas financeiras	**(e)**	481	-	-	481	1.263	8	-	1.271
Despesas financeiras	**(e)**	(1.867)	-	-	(1.867)	(2.014)	(1)	-	(2.015)
Resultado financeiro		(1.386)	-	-	(1.386)	(751)	7	-	(744)
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		3.400	(2.357)	(602)	441	4.718	(2.356)	(602)	1.760
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	**(b)**	-	-	-	-	(1.187)	(1)	-	(1.188)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		3.400	(2.357)	(602)	441	3.531	(2.357)	(602)	572
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores		3.400	(2.357)	(602)	441	3.400	(2.357)	(602)	441
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	-	-	131	-	-	131

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações das mutações do patrimônio liquido da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2016

		Atribuível aos quotistas controladores						
		Capital social	Reserva de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de Lucros	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (originalmente apresentado)		15.000	-	6.261	18.541	39.802	1.797	41.599
Ajuste referente remuneração dos administradores	(a)	-	634	-		634	-	634
Ajustes efetuados em reserva de lucros		-	-	-	(1.392)	(1.392)	(1)	(1.393)
Ajustes efetuados no resultado		-	-	-	(2.959)	(2.959)	-	(2.959)
Saldos em 31de dezembro de 2016 (reapresentado)		15.000	634	6.261	14.190	36.085	1.796	37.881

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações dos fluxos de caixa da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2016

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	**Correção de erros e reclassificações**	**Valores reapresentados**	**Originalmente apresentado**	**Correção de erros e reclassificações**	**Valores reapresentados**
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(9.089)	3.009	(6.080)	20.264	9.984	30.248
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	17.935	(2.488)	15.447	61	(9.470)	(9.409)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(13.438)	1	(13.437)	(22.949)	8	(22.941)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(4.592)	522	(4.070)	(2.624)	522	(2.102)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.369	(522)	6.847	11.518	(522)	10.996
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.777	-	2.777	8.894	-	8.894

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Ativo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa		4.372	-	-	4.372	6.807	-	-	6.807
Caixa restrito		-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	**(a) / (b) / (f)**	-	-	-	-	22.758	10.807	(4.081)	29.484
Imóveis a comercializar	**(a) / (b) / (d)**	-	-	-	-	21.497	22.593	3.090	47.180
Partes relacionadas		-	-	-	-	757	-	-	757
Outros ativos	**(e)**	956	7	-	963	3.652	8	-	3.660
Total do ativo circulante		5.328	7	-	5.335	55.471	33.408	(991)	87.888
Não circulante									
Caixa restrito		-	-	-	-	-	-		-
Contas a receber	**(b)**	-	-	-	-	15.851	(1.798)	-	14.053
Imóveis a comercializar		-	-	-	-	3.405	-	-	3.405
Partes relacionadas	**(e)**	17.611	1.952	-	19.563	2.223	252	-	2.475
Investimentos	**(h) / (c)**	41.777	(1.332)	(1.424)	39.021	3.816	(263)	-	3.553
Propriedades para investimento	**(d)**	-	-	-	-	21.788	(21.788)	-	-
Imobilizado		1.075	-	-	1.075	2.883	-	-	2.883
Intangível		76	-	-	76	82	-	-	82
Total do ativo não circulante		60.539	620	(1.424)	59.735	50.048	(23.597)	-	26.451
Total do ativo		65.867	627	(1.424)	65.070	105.519	9.811	(991)	114.339

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017--Continuação

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Passivo									
Circulante									
Empréstimos e financiamentos	**(e)**	2.585	-	-	2.585	9.632	2.433	-	12.065
Fornecedores	**(b)**	83	222	-	305	3.363	1.140	-	4.503
Obrigações trabalhistas e tributárias		146	(1)	-	145	874	-	-	874
Tributos correntes com recolhimento diferido	**(a) / (b)**	-	-	-	-	915	52	(207)	760
Terrenos a pagar		-	-	-	-	19	-	-	19
Adiantamento de clientes	**(f)**	-	-	-	-	697	7.174	-	7.871
Partes relacionadas	**(c) / (f)**	15.299	169	-	15.468	634	-	-	634
Outros passivos	**(a)**	1.024	(978)	-	46	1.772	304	670	2.746
Provisão para perdas com investimentos	**(e) / (h)**	-	1.163	-	1.163	-	-	-	-
Contas correntes de consórcios	**(b) / (e)**	-	-	-	-	15.892	4.267	-	20.159
Provisão para demandas judiciais	**(g)**	-	-	-	-	679	-	-	679
Total do passivo circulante		19.137	575	-	19.712	34.477	15.370	463	50.310
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos	**(e)**	5.034	-	-	5.034	14.330	1	-	14.331
Tributos correntes com recolhimento diferido	**(b)**	-	-	-	-	640	(63)	-	577
Adiantamento de clientes	**(b)**	-	-	-	-	1.696	14	-	1.710
Partes relacionadas	**(e)**	-	18	-	18	181	18	-	199
Conta corrente de consórcios	**(b)**	-	-	-	-	14.375	(4.137)	-	10.238
Provisão de garantia de obra	**(a) / (b)**	-	-	-	-	1.204	2	(30)	1.176
Outros passivos	**(f) / (b)**	4.886	-	-	4.886	-	-	-	-
Outros débitos com terceiros	**(c)**	-	1.346	-	1.346	1.202	144	-	1.346
Provisão para demandas judiciais	**(g)**	2.715	1.177	-	3.892	2.715	1.177	-	3.892
Total do passivo não circulante		12.635	2.541	-	15.176	36.343	(2.844)	(30)	33.469

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017--Continuação

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Patrimônio líquido									
Capital social		21.646	-	-	21.646	21.646	-	-	21.646
Reserva de capital	(i)	-	1.260	-	1.260	-	1.260	-	1.260
Reserva de lucros	(i)	8.011	(3.749)	(1.424)	2.838	8.011	(3.749)	(1.424)	2.838
Adiantamento para futuro aumento de capital		4.438	-		4.438	4.438	-		4.438
Total do patrimônio líquido		34.095	(2.489)	(1.424)	30.182	34.095	(2.489)	(1.424)	30.182
Participação de não controladores		-	-	-	-	604	(226)		378
Total do patrimônio líquido consolidado		34.095	(2.489)	(1.424)	30.182	34.699	(2.715)	(1.424)	30.560
Total do passivo e patrimônio líquido		65.867	627	(1.424)	65.070	105.519	9.811	(991)	114.339

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações do resultado da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Receita operacional líquida	(a) / (b) / (e)	-	-	-	-	55.971	(1.841)	658	54.788
Custo dos imóveis vendidos	(a) / (b) / (e)	-	-	-	-	(39.418)	1.120	(277)	(38.575)
Lucro bruto		-	-	-	-	16.553	(721)	381	16.213
Receitas/despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas	(b)	(6.954)	(682)		(7.636)	(9.386)	(542)		(9.928)
Despesas comerciais	(b)	(254)	-		(254)	(8.680)	43		(8.637)
Outras despesas e receitas operacionais	(a) / (c) / (g)	(618)	(270)		(888)	(1.254)	(391)	205	(1.440)
Equivalência patrimonial	(h)	4.489	(456)	586	4.619	329	-		329
Total das despesas e receitas operacionais		(3.337)	(1.408)	586	(4.159)	(18.991)	(890)	205	(19.676)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(3.337)	(1.408)	586	(4.159)	(2.438)	(1.611)	586	(3.463)
Receitas financeiras	(e)	591	-	-	591	1.006	431		1.437
Despesas financeiras	(e)	(1.880)	-	-	(1.880)	(1.369)	(460)		(1.829)
Resultado financeiro		(1.289)	-	-	(1.289)	(363)	(29)	-	(392)
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		(4.626)	(1.408)	586	(5.448)	(2.801)	(1.640)	586	(3.855)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(b)	-	-	-	-	(1.247)	7		(1.240)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		(4.626)	(1.408)	586	(5.448)	(4.048)	(1.633)	586	(5.095)
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores		(4.626)	(1.408)	586	(5.448)	(4.626)	(1.408)	586	(5.448)
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	-	-	578	(225)		353

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações das mutações do patrimônio liquido da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

		Atribuível aos quotistas controladores						
		Capital social	Reserva de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de Lucros	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31de dezembro de 2017 (originalmente apresentado)		21.646	-	4.438	8.011	34.095	604	34.699
								-
Ajuste referente remuneração dos administradores	(a)	-	1.260	-	-	1.260		1.260
Ajustes efetuados em reserva de lucros		-	-	-	(4.351)	(4.351)	(1)	(4.352)
Ajustes efetuados no resultado		-	-	-	(822)	(822)	(225)	(1.047)
Saldos em 31de dezembro de 2017 (reapresentado)		21.646	1.260	4.438	2.838	30.182	378	30.560

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações dos fluxos de caixa da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	**Correção de erros e reclassificações**	**Valores reapresentados**	**Originalmente apresentado**	**Correção de erros e reclassificações**	**Valores reapresentados**
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	10.313	(20.453)	(10.140)	8.567	(368)	8.199
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(1.749)	20.078	18.329	(132)	455	323
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(6.969)	375	(6.594)	(10.522)	(88)	(10.610)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	1.595	-	1.594	(2.087)	(1)	(2.087)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.777	-	2.777	8.894	-	8.894
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4.372	-	4.372	6.807	-	6.807

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Ativo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	(j)	3.787	(1.500)	-	2.287	22.590	(1.500)	-	21.090
Caixa restrito	(j)	600	500	-	1.100	600	500	-	1.100
Contas a receber	(a) / (b) / (f)	-	-	-	-	99.234	14.608	(7.179)	106.663
Imóveis a comercializar	(a) / (b) / (d)	-	-	-	-	61.936	36.120	5.321	103.377
Partes relacionadas		-	-	-	-	121	(31)	-	90
Outros ativos	(e)	1.520	(11)	-	1.509	5.386	(356)	-	5.030
Total do ativo circulante		5.907	(1.011)	-	4.896	189.867	49.341	(1.858)	237.350
Não circulante									
Caixa restrito	(j)	900	1.000	-	1.900	900	1.000	-	1.900
Contas a receber	(b)	-	-	-	-	12.852	(440)	-	12.412
Imóveis a comercializar	(b)	-	-	-	-	3.508	1.735	-	5.243
Partes relacionadas	(c) / (e)	34.790	3.149	-	37.939	8.052	772	-	8.824
Outros ativos	(f)	-	-	-	-	1.423	(1.423)	-	-
Investimentos	(h) / (c)	66.467	(781)	(2.617)	63.069	3.006	-	-	3.006
Propriedades para investimento	(d)	-	-	-	-	36.267	(36.267)	-	-
Imobilizado		1.945	-	-	1.945	2.229	-	-	2.229
Intangível		313	-	-	313	318	-	-	318
Total do ativo não circulante		104.415	3.368	(2.617)	105.166	68.555	(34.623)	-	33.932
Total do ativo		110.322	2.357	(2.617)	110.062	258.422	14.718	(1.858)	271.282

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018--Continuação

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Passivo									
Circulante									
Empréstimos e financiamentos	(f)	7.369	-	-	7.369	9.524	1.600	-	11.124
Fornecedores	(b)	461	(246)	-	215	4.134	921	-	5.055
Obrigações trabalhistas e tributárias		260	(1)	-	259	1.597	-	-	1.597
Tributos correntes com recolhimento diferido	(a) / (b)	-	-	-	-	3.975	(29)	(361)	3.585
Terrenos a pagar		-	-	-	-	-	-	-	-
Adiantamento de clientes	(b) / (f)	-	-	-	-	15.302	14.364	-	29.666
Partes relacionadas	(c) / (f)	30.080	(414)	-	29.666	634	-	-	634
Outros passivos	(a) / (e)	2.593	(2.589)	-	4	6.322	43	1.171	7.536
Provisão para perdas com investimentos	(e) / (h)	-	3.413	-	3.413	-	-	-	-
Contas correntes de consórcios	(b) / (e)	-	-	-	-	17.191	198	-	17.389
Outros débitos com terceiros	(e)	-	-	-	-	-	1.955	-	1.955
Provisão para demandas judiciais	(g)	-	-	-	-	915	706	-	1.621
Total do passivo circulante		40.763	163	-	40.926	59.594	19.758	810	80.162
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos		8.040	-	-	8.040	103.245	-	-	103.245
Tributos correntes com recolhimento diferido	(b)	-	-	-	-	521	(6)	-	515
Adiantamento de clientes	(b)	-	-	-	-	21.052	(625)	-	20.427
Partes relacionadas	(e)	22	-	-	22	98	772	-	870
Conta corrente de consórcios	(b)	-	-	-	-	8.733	11	-	8.744
Provisão de garantia de obra	(a) / (b)	-	-	-	-	2.105	(1)	(51)	2.053
Outros passivos	(f) / (e)	4.886	-	-	4.886	2.132	(1.710)	-	422
Outros débitos com terceiros	(c)	6.874	4.273	-	11.147	10.567	(1.375)	-	9.192
Provisão para demandas judiciais	(g)	3.490	1.825	-	5.315	3.500	1.842	-	5.342
Total do passivo não circulante		23.312	6.098	-	29.410	151.953	(1.092)	(51)	150.810

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018--Continuação

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Patrimônio líquido									
Capital social		23.351	-	-	23.351	23.351	-	-	23.351
Reserva de capital	(i)	-	3.835	-	3.835	-	3.835	-	3.835
Reserva de lucros	(i)	20.163	(7.739)	(2.617)	9.807	20.163	(7.739)	(2.617)	9.807
Adiantamento para futuro aumento de capital		2.733	-	-	2.733	2.733	-	-	2.733
Total do patrimônio líquido		46.247	(3.904)	(2.617)	39.726	46.247	(3.904)	(2.617)	39.726
Participação de não controladores		-	-		-	628	(44)		584
Total do patrimônio líquido consolidado		46.247	(3.904)	(2.617)	39.726	46.875	(3.948)	(2.617)	40.310
Total do passivo e patrimônio líquido		110.322	2.357	(2.617)	110.062	258.422	14.718	(1.858)	271.282

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações do resultado da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018

		Controladora				Consolidado			
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Ofício-circular CVM/SNC/SEP 02/2018	Valores reapresentados
Receita operacional líquida	(a) / (b)	-	-	-	-	154.124	(443)	(3.444)	150.237
Custo dos imóveis vendidos	(a) / (b)	-	-	-	-	(99.583)	173	2.252	(97.158)
Lucro bruto		-	-	-	-	54.541	(270)	(1.192)	53.079
Receitas/despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas	(b)	(11.249)	(2.086)	-	(13.335)	(15.042)	(2.036)	-	(17.078)
Despesas comerciais	(b)	(346)	1	-	(345)	(11.972)	(214)	-	(12.186)
Outras despesas e receitas operacionais	(a) / (c) / (g)	(709)	(1.267)	-	(1.976)	(1.325)	(2.466)	-	(3.791)
Equivalência patrimonial	(h)	34.477	(639)	(1.192)	32.646	473	414	-	887
Total das despesas e receitas operacionais		22.173	(3.991)	(1.192)	16.990	(27.866)	(4.302)	-	(32.168)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		22.173	(3.991)	(1.192)	16.990	26.675	(4.572)	(1.192)	20.911
Receitas financeiras		301	-	-	301	1.207	-	-	1.207
Despesas financeiras		(1.720)	-	-	(1.720)	(2.454)	-	-	(2.454)
Resultado financeiro		(1.419)	-	-	(1.419)	(1.247)	-	-	(1.247)
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		20.754	(3.991)	(1.192)	15.571	25.428	(4.572)	(1.192)	19.664
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(b)	-	-	-	-	(3.368)	11	-	(3.357)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		20.754	(3.991)	(1.192)	15.571	22.060	(4.561)	(1.192)	16.307
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos controladores		20.754	(3.991)	(1.192)	15.571	20.754	(3.991)	(1.192)	15.571
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-		-	1.306	(570)	-	736

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações das mutações do patrimônio liquido da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018

		Atribuível aos quotistas controladores						
		Capital social	Reserva de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de Lucros	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31de dezembro de 2018 (originalmente apresentado)		23.351	-	2.733	20.163	46.247	628	46.875
								-
Ajuste referente remuneração dos administradores	(a)	-	3.835	-	-	3.835		3.835
Ajustes efetuados em reserva de lucros			-		(5.173)	(5.173)	526	(4.647)
Ajustes efetuados no resultado		-	-	-	(5.183)	(5.183)	(570)	(5.753)
Saldos em 31de dezembro de 2018 (reapresentado)		23.351	3.835	2.733	9.807	39.726	584	40.310

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Apresentação dos efeitos retrospectivos da adoção antecipada do oficio-circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018--Continuação

Demonstrações dos fluxos de caixa da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	1.391	(14.641)	(13.250)	(50.279)	(15.683)	(65.962)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(5.640)	12.010	6.371	(16.388)	12.728	(3.660)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	3.664	1.131	4.794	82.450	1.455	83.905
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(585)	(1.500)	(2.085)	15.783	(1.500)	14.283
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.372	-	4.372	6.807	-	6.807
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.787	(1.500)	2.287	22.590	(1.500)	21.090

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A natureza dos ajustes efetuados é explicado a seguir:

(a) Foi adotado integralmente e de forma retrospectiva o Oficio-Circular CVM SNC/SEP 02/2018, o qual descreve a manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, bem como orientações para a correta adoção da prática contábil sobre o reconhecimento de receitas e ajustes preditivos (provisão para distratos). Com isso, a Empresa revisou todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção em cada um dos exercícios findos e adotou a pratica contábil descrita na Nota Explicativa 2.3.4.2, observando a existência de incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil em cada um dos contratos. Consequentemente, ajustes em cada uma das rubricas contábeis relacionadas às provisões para distratos foram executados nos saldos iniciais referente ao período findo em 1º. de janeiro de 2016 e exercícios findos em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018. No tocante ao reconhecimento de receitas, não foi observada nenhuma inconsistência entre a prática contábil já adotada pela Empresa e as orientações destacadas pela CVM em seu Ofício.

(b) Os valores de custos previstos a incorrer para encerramento de obras de determinados empreendimentos não foram atualizados tempestivamente, ocasionando insuficiência na apuração do custo orçado total. Adicionalmente, foram identificados determinados custos incorridos registrados após a sua aplicação nas obras, portanto, registrados fora do seu período de competência. Em decorrência disso, o cálculo do método do percentual de conclusão de cada empreendimento foi prejudicado, ocasionando variações no reconhecimento das receitas dos empreendimentos. Os orçamentos foram atualizados e os custos aplicados foram considerados no período de competência para recálculo do percentual de conclusão de cada empreendimento.

(c) A Empresa firmou acordos com determinados parceiros no contexto de Sociedade em Conta de Participação, figurando como sócia ostensiva. Nessa condição, a Empresa é responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos deveriam apresentados integralmente nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, contudo foram apresentados de acordo com o seu percentual de participação. A prática contábil de apresentação dos acordos foi revisada e os ativos e passivos passaram a ser apresentados integralmente, sendo a parcela devida ao sócio participante apresentada no grupo (outros débitos com terceiros).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

(d) A Empresa desenvolveu o empreendimento imobiliário denominado "Share Consolação através da SPE Cunha Horta" com o (objetivo de propiciar aos estudantes o primeiro residencial estudantil desenvolvido no Brasil). Esse tipo de empreendimento não é comercializado no varejo tampouco no início de sua construção. Dadas as suas características diferentes dos demais empreendimentos, foi interpretado pela administração à época que se tratava de uma propriedade para investimentos. Ao revisitar a política de apresentação dos ativos, foi identificada a necessidade de reclassificação para a rubrica de imóveis a comercializar dado que o empreendimento foi desenvolvido para comercialização, fato que ocorreu no exercício de 2019 conforme descrito na Nota 25.b.2.

(e) A administração da Empresa identificou a necessidade de reclassificação de determinados ativos e passivos em função da sua realização ou exigência, gerando reclassificações entre curto e longo prazo. Adicionalmente, determinadas despesas foram reclassificadas entre contas na demonstração de resultados para melhor apresentação de acordo com a sua natureza.

(f) A administração da Empresa revisitou as práticas contábeis relacionadas a apresentação dos seus ativos e passivos e constatou a existência de operações de cessão de recebíveis imobiliáriosque não deveriam ter sido desreconhecidos em decorrência da responsabilidade da Empresa sobre os títulos e do direito de regresso contratualmente concedido a instituição financeira. Com isso, a Empresa analisou tais operações considerando os itens 27 a 32 do OCPC 01 (R1) - Entidades Imobiliárias para suportar a prática contábil adotada referente a apresentação dos seus ativos e passivos. Adicionalmente foram identificados que em determinados contratos os valores recebidos superiores aos valores reconhecidos de receitas foram apresentados no grupo de contas a receber ao invés de adiantamentos de clientes.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.23. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

(g) Em decorrência da implementação de novos procedimentos de controle das provisões para contingências e em observância ao CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, as provisões para contingências tributarias foram devidamente atualizadas considerando o risco efetivo do assunto, independentemente do estágio em que se encontra a discussão. Os valores foram registrados na rubrica de despesas operacionais, com base nos relatórios de monitoramento de riscos do departamento jurídico da Empresa nas datas dos balanços.

(h) Efeito de equivalência patrimonial sobre os ajustes descritos acima e com impactos nas empresas controladas.

(i) Os executivos da Empresa são remunerados pela prestação de serviços, por meio da distribuição dos dividendos oriundos dos lucros apurados (remuneração mensal fixa) na Mitre Partners (cotista da Empresa). Adicionalmente, esses executivos também participam do programa de bonificação adicional anual para pagamento de bônus, o qual envolve a performance pessoal e o desempenho financeiro da Empresa. A Empresa revisitou as práticas contábeis relacionados a este tema, e de com o CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações, concluiu que as despesas relacionadas a remuneração e aos bônus para os executivos deveriam ser devidamente registradas na Empresa (beneficiário dos serviços recebidos) com contrapartida com a rubrica de Reservas de capital.

(j) A Administração da Empresa identificou a necessidade de reclassificação de determinadas contas bancárias de equivalentes de caixa para caixa restrito e/ou títulos e valores mobiliários por não ter alta liquidez e pronta conversão em montante conhecido de caixa conforme requerido pelo CPC 03 (R2).

Exceto pela alteração do lucro (prejuízo) líquido do exercício, as demonstrações do resultado abrangente dos exercícios de 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 originalmente apresentadas não sofreram alterações em função dos ajustes realizados.

3. Caixa e equivalente de caixa e caixa restrito

a) Caixa e equivalente de caixa

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**
Caixa	2	2	2	2	745	10	17	13
Conta corrente bancária	843	357	139	26	5.194	1.792	866	569
Aplicações financeiras (i)	1.442	4.013	2.636	6.819	15.151	5.005	8.011	10.414
	2.287	**4.372**	**2.777**	**6.847**	**21.090**	**6.807**	**8.894**	**10.996**

(i) O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 99% e 100% do CDI.

b) Caixa restrito

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**
Aplicações financeiras	3.000	-	344	260	3.000	-	344	260
Circulante	**1.100**	**-**	**-**	**260**	**1.100**	**-**	**-**	**260**
Não circulante	**1.900**	**-**	**344**	**-**	**1.900**	**-**	**344**	**-**

Em 1º de dezembro de 2016, a Companha possuía R$260 junto ao Banco Votorantim em caixa restrito aplicados a uma taxa de 98% do CDI. Em 31 de dezembro de 2016, a Mitre possuía R$344 em caixa restrito junto à Caixa Econômica Federal em CDB aplicados a uma taxa de 100,3% do CDI. Em 31 de dezembro de 2018, a Mitre possuía R$3.000 em caixa restrito, dos quais R$1.500 junto ao Banco Pine à taxa de 100% do CDI e R$1.500 junto ao Banco Safra aplicadas à taxa de 100% do CDI. Vale destacar que os financiamentos junto ao banco Votorantim e Safra se tratam de capitais de giro para Controladora, enquanto que os financiamentos junto ao banco Caixa Econômica Federal e Pine se tratam de financiamentos relacionados a empreendimentos residenciais, descrito na Nota Explicativa 9.

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora				Consolidado			
Descrição	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Aplicações financeiras	-	-	2.608	522	-	-	2.608	522

Em 31 de dezembro de 2016, as aplicações financeiras da Controladora e Consolidado estavam divididas em (i) R$2.005 no fundo DI TOP do Banco do Brasil e (ii) R$603 no fundo Galileo FI do banco Safra. Em 01 de dezembro de 2016, as aplicações financeiras no valor de R$522 estavam no fundo Galileo FI do banco Safra. Tais aplicações acompanhavam diariamente as cotas dos fundos marcadas a mercado, com liquidez média de 16 dias e remuneração entre 102% e 127% do CDI.

5. Contas a receber (reapresentado)

	Consolidado			
Descrição	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Empreendimentos concluídos	1.684	9.688	7.045	5.420
Empreendimentos em construção	128.556	37.228	41.445	40.050
Ajuste a valor presente	(5.586)	(1.732)	(1.485)	(1.305)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(39)	(39)	(244)	-
Provisão para distratos de clientes (Nota Explicativa 15)	(7.140)	(4.042)	(4.888)	(3.997)
	117.475	41.103	41.873	40.168
Cessão de recebíveis	1.600	2.434	8.844	4.916
	119.075	**43.537**	**50.717**	**45.084**
Circulante	106.663	29.484	41.741	35.188
Não circulante	12.412	14.053	8.976	9.896

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Empresa, descontado pelo INCC. A Empresa efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,06% a.a. (2017 - 5,77% a.a e 2016 - 6,32%).

A Empresa adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Contas a receber (reapresentado)--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a Empresa possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2018		31/12/2017			31/12/2016		
	Em carteira	total	Em carteira	Em processo de repassse (a)	total	Em carteira	Em processo de repassse (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	84	84	94	-	94	97	-	97
Vencidos de 181 a 360 dias	51	51	126	-	126	25	2	27
Vencidos de 121 a 180 dias	16	16	34	7	42	47	207	254
Vencidos de 61 a 90 dias	144	144	65	85	150	26	548	574
Vencidos de 31 a 60 dias	242	242	46	6.735	6.781	266	887	1.153
Vencidos de 0 a 30 dias	1.299	1.299	723	8	731	817	600	1.417
	1.836	**1.836**	**1.088**	**6.835**	**7.924**	**1.278**	**2.244**	**3.522**
A vencer de 0 a 30 dias	3.764	**3.764**	1.339	7	1.346	344	81	426
A vencer de 31 a 60 dias	4.000	**4.000**	1.240	0	1.240	328	88	416
A vencer de 61 a 90 dias	3.439	**3.439**	1.266	4	1.270	406	82	488
A vencer de 91 a 120 dias	3.091	**3.091**	1.187	9	1.196	427	14	441
A vencer de 121 a 181 dias	13.258	**13.258**	3.072	6	3.077	1.213	26	1.239
A vencer de 181 a 360 dias	81.254	**81.254**	10.189	22	10.211	13.572	236	13.809
A vencer acima 360 dias	12.412	**12.412**	16.414	71	16.486	14.925	2.897	17.820
	121.218	**121.218**	**34.707**	**119**	**34.826**	**31.215**	**3.424**	**34.639**
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(39)	**(39)**	(39)		(39)	(244)	-	(244)
Provisão para distratos	(7.140)	**(7.140)**	(4.042)		(4.042)	(4.888)	-	(4.888)
Cessão de recebíveis (b)	1.600	**1.600**	2.435		2.434	8.844	-	8.844
	117.475	**117.475**	**34.149**	**6.954**	**41.103**	**36.205**	**5.668**	**41.873**

5. Contas a receber (reapresentado)--Continuação

Repasse bancário

Na fase de conclusão dos seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 90 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão. A Empresa apresenta tais clientes em seu "aging-list" separadamente dos clientes inadimplentes, uma vez que essa operação faz parte dos negócios e do processo de venda das unidades.

Cessão de recebíveis

A Empresa cedeu determinados créditos relacionados aos contas a receber de clientes para o Banco Maxima S.A. e Banco Barigui de investimentos e financiamentos S.A., os quais são atualizados pela variação do IGP-M e possuem juros de 12% ao ano (Tabela "Price"). Essa cessão prevê a garantia das operações de cessão de recebíveis, por meio dos próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente (Nota Explicativa 9). Em decorrência, do direito de regresso previsto em contrato, a Empresa não baixou tais créditos estão sendo apresentados nas demonstrações financeiras da Empresa.

	Consolidado			
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**
Cessão de recebíveis	1.600	2.434	8.844	4.916

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2018 Reapresentado**	**31/12/2017 Reapresentado**	**31/12/2016 Reapresentado**
Unidades concluídas:			
Com alienação fiduciária	1.548	9.469	6.920
Sem alienação	136	219	97
Unidades em construção:			
Com alienação fiduciária	115.791	31.415	34.856
Total de contas a receber	**117.475**	**41.103**	**41.873**
Percentual de cobertura com garantia - alienação fiduciária	99,88%	99,47%	99,77%
Percentual de clientes sem garantia (*)	**0,12%**	**0,53%**	**0,23%**

(*) Sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas há mais de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato ou que possuam saldos em atraso de pró-soluto (parcelas de carteira direta).

5. Contas a receber (reapresentado)--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros--Continuação

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei no. 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência. A Empresa aliena as suas unidades em construção, ou construídas com alienação fiduciária, sendo a própria unidade objeto da garantia.

Contudo, a Empresa projetou o valor de venda da unidade em condições desfavoráveis do mercado e incluiu as comissões de vendas encontrando o valor realizável liquido e comparou com o saldo devedor do cliente, afim de concluir se a garantia era suficiente, não sendo identificado relevantes insuficiências de garantias.

Para as unidades em construção, a Empresa entende que nesses casos o risco de perda reduz sensivelmente em decorrência de a Empresa não ter entregue ainda a unidade. Entretanto, a Empresa constituiu somente Provisão para perda esperada para risco de crédito para aqueles clientes que estao classificados como “pro-soluto”, ou seja, clientes antigos que a Empresa financiou sem garantias).

Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Saldo inicial	**(39)**	**(244)**	**-**
Adições	**-**	-	(244)
Reversão	**-**	205	-
Saldo final	**(39)**	**(39)**	**(244)**

Provisão para distratos

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Saldo inicial	**(4.042)**	**(4.888)**	**(3.997)**
Adições	(7.140)	(4.042)	(4.888)
Reversão	4.042	4.888	3.997
Saldo final	**(7.140)**	**(4.042)**	**(4.888)**

6. Imóveis a comercializar (reapresentado)

	Consolidado – (Reapresentado)			
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**
Terrenos (i)	**37.027**	1.696	1.594	55.290
Adiantamento para aquisição de terreno	**4.061**	1.928	1.083	46
Imóveis em construção (ii)	**21.232**	36.821	32.908	5.955
Encargos financeiros capitalizados (iii)	**3.649**	3.644	4.022	333
Imóveis concluídos	**37.329**	3.405	3.741	399
Provisão para distrato	**5.322**	3.091	3.364	2.917
Outros	**-**	**-**	359	216
	108.620	**50.585**	**47.071**	**65.156**
Circulante	**103.377**	**47.180**	**43.660**	**61.751**
Não circulante	**5.243**	**3.405**	**3.411**	**3.405**

(i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto para janeiro de 2020 em diante foram classificados no ativo não circulante.

(ii) Os valores dos empreendimentos (terreno acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção) são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.

(iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Empresa capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas no consolidado, mesmo critério dos demais custos.

A administração trimestralmente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar, sendo que não identificamos ajustes relacionados a este assunto.

A movimentação dos Encargos Financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 é como segue:

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Saldo inicial	3.644	4.022	333
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (nota 18)	(4.507)	(2.551)	(2.493)
Encargos financeiros capitalizados	4.512	2.173	6.182
Total	**3.649**	**3.644**	**4.022**

7. Partes relacionadas (reapresentado)

A Empresa, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital e contratos de mútuo, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Ativo

	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações	1.560	991	529	90	-	-	-	-
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	196	304	-	16	-	-	-	-
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações. Ltda.	633	23	215	260	-	-	-	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	2.159	1.734	1.427	-	-	-	-	-
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	2.831	1.901	-	470	-	-	-	-
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	991	1.047	460	-	-	-	-	-
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimento Participações Ltda.	886	711	1.039	-	-	-	-	-
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda	584	605	-	-	-	-	-	-
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	1.697	2.269	3.537	3.200	-	-	-	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	392	707	592	-	-	-	-	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	1.901	1.296	-	-	-	-	-	-
SCP Mitre Realty	-	-	-	-	-	252	169	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda	-	2.835	-	-	-	-	-	-
Mitre MMDC Empreendimentos SPE Ltda.	4.814	716	5	-	-	-	-	-
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	5	-	96	-	90	123	223	-
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda	-	518	-	-	-	-	-	-
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	1.921	38	-	-	-	-	-	-

7. Partes relacionadas (reapresentado)

Ativo--Continuação

Mitre Raízes Empreendimentos SPE Ltda	1.882	159	-	-	-	-	-	-
Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda	-	1.497	-	-	-	-	-	-
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda	532	-	-	-	-	-	-	-
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	57	-	-	-	-	-	-	-
Mitre Les Champs Empreendimentos e Participações Ltda.	4	-	-	-	-	-	-	-
Mitre Engenharia Ltda.	94	-	-	-	-	-	-	-
Mitre Lajeado Empreendimentos Ltda.	144	-	-	-	-	-	-	-
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	2.430	-	-	-	-	-	-	-
Mitre C Empreendimentos Ltda.	26	-	-	-	-	-	-	-
Mitre D Empreendimentos Ltda.	67	-	-	-	-	-	-	-
Mitre E Empreendimentos Ltda.	72	-	-	-	-	-	-	-
Mitre F Empreendimentos Ltda.	79	-	-	-	-	-	-	-
Mitre G Empreendimentos Ltda.	207	-	-	-	-	-	-	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	44	-	-	-	-	-	-	-
Mitre I Empreendimentos Ltda.	161	-	-	-	-	-	-	-
Mitre J Empreendimentos Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-
Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Ltda.	70	-	-	-	-	-	-	-
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	2.986	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Tapari Empreendimentos SPE Ltda	34	-	-	-	-	-	-	-
Ascionistas minoritários	715	-	-	-	715	-	-	-
SCP Fundo Cunha horta I	-	-	-	-	346	-	-	-
SCP Vila Matilde	713	-	-	-	713	645	-	-
Mutúo - Família Mitre	6.991	2.212	1.188	-	6.991	2.212	1.187	-
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1.081	605	-	-	-	-
SCP - Vila Matilde 2	59	-	-	120	59	-	-	-
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	363	-	-	-	-
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda	-	-	-	1.478	-	-	-	-
Residencial Cunha Horta Empreendimentos Participações SPE Ltda.	-	-	3	72	-	-	-	-
	37.939	**19.563**	**10.172**	**6.674**	**8.914**	**3.232**	**1.579**	**-**
Circulante	**-**	**-**	**-**	**-**	**90**	**757**	**220**	**-**
Não circulante	**37.939**	**19.563**	**10.172**	**6.674**	**8.824**	**2.475**	**1.359**	**-**

7. Partes relacionadas (reapresentado)--Continuação

Passivo

Os saldos referem-se aos saldos de contas correntes entre parceiros e contratos mútuos, contudo, sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

	Controladora				Consolidado			
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
Centro Empresarial Metro Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	501	501	501	501	-	-	-	-
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário	3.080	3.080	2.529	2.115	-	-	-	-
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.423	1.423	1.246	1.325	-	-	-	-
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	99	99	-	0	-	-	-	-
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	1.038	1.039	1.039	1.039	-	-	-	-
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	2.779	4.832	3.555	-	-	-	-	-
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações Ltda.	100	100	-	2.598	-	-	-	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	-	962	295	-	-	-	-	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	8.319	2.026	-	-	-	-	-	-
SCP Mitre Realty	-	-	2.106	-	-	-	3	-
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	4.014	802	-	-	-	-	-	-
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	6.846	-	-	-	-	-	-	-
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	351	-	-	-	-	-	-	-
Mitre Drausio	607	-	-	-	-	-	-	-
SCP Vila Matilde	-	95	-	-	-	143	-	-
SCP Vila Matilde – PO	-	-	-	-	713	-	-	-
SCP Vila Matilde – LA	-	-	-	-	59	-	-	-
Investidor João Dias	22	18	-	-	125	-	-	-
Mutúo - Juliana Mitre	509	509	-	400	509	509	-	-
Mitre Partners	-	-	-	-	22	-	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - Família Mitre	-	-	-	-	76	181	125	621
	29.688	**15.486**	**11.271**	**7.978**	**1.504**	**833**	**128**	**621**
Circulante	**29.666**	**15.468**	**11.271**	**7.578**	**634**	**634**	**128**	**221**
Não circulante	**22**	**18**	**-**	**400**	**870**	**199**	**-**	**400**

7. Partes relacionadas (reapresentado)--Continuação

Passivo--Continuação

Não houve transações comerciais e despesas no ano e nos anos anteriores em relação aos valores devidos por partes relacionadas, sendo que os aportes para futuro aumento de capital estão destacados na Nota Explicativa 8.

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os Diretores. A remuneração reconhecida no resultado do exercício em despesas gerais e administrativas e está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Plano de remuneração em cotas	1.595	-	136	1.595	-	136
Remuneração da diretoria	980	626	498	980	626	498
Total	**2.575**	**626**	**634**	**2.575**	**626**	**634**

Plano de remuneração em cotas

A cotista (Mitre Partners Participações Ltda. - “Mitre Partners”) da Empresa, oferece a seus executivos bonificação adicional como parte da compensação total anual. Essa bonificação e calculada anualmente e considera metas individuais e performance da Empresa. O pagamento desse beneficio sera efetuado diretamente pela Mitre Partners e poderá ser liquidado por meio de caixa, ou emissão de cotas da própria Mitre Partners.

A Empresa adota as disposições do NBC TG 10/ IFRS 02, reconhecendo mensalmente em seu resultado, as despesas relacionadas a bonificação adicional e a remuneração mensal fixa desses colaboradores, uma vez que a Empresa é a beneficiária desses serviços prestados, sendo que a contrapartida desse registro considera a Reserva de capital no patrimônio liquido.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de cotas (“stock options”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1).

7. Partes relacionadas (reapresentado)--Continuação

Plano de remuneração em cotas--Continuação

As quantidades de opções de cotas outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Acordo de sócios da Empresa, estão movimentadas a seguir:

	Número de cotas
Em 31 de dezembro de 2015	**-**
Exercidas	50.444
Em 31 de dezembro de 2016	**50.444**
Exercidas	-
Em 31 de dezembro de 2017	**50.444**
Exercidas	962.028
Em 31 de dezembro de 2018	**1.012.472**

8. Investimentos (reapresentado)

a) Composição de saldo

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**
Participação em empresas:								
Controladas	**60.012**	34.659	40.843	58.919	**-**	-	**-**	**-**
Controladas em conjunto	**3.006**	3.805	3.224	**-**	**3.006**	3.553	3.224	-
	63.018	38.464	44.067	**58.919**	**3.006**	3.553	3.224	-
Adiantamento futuro aumento de capital	**-**	121	725	-	**-**	-	**-**	**-**
Encargos financeiros capitalizados (i)	**51**	436	3.978	968	**-**	-	**-**	**-**
	51	557	4.703	**968**	**-**	-	**-**	**-**
Total	**63.069**	39.021	48.770	**59.887**	**3.006**	**3.553**	3.224	-

(i) Refere-se a encargos financeiros recorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Empresa e repassado para suas controladas para serem aplicados nas construções de seus empreendimentos imobiliários e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção, conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1).

8. Investimentos (reapresentado)--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

	% Participação			Ativo			Passivo			Patrimônio líquido			Resultado do exercício			Saldo investimentos			Resultado equivalência patrimonial		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Empresas Controladas																					
1 Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	99,98	99,98	99,98	1.080	1.080	1.080	23	23	23	1.057	1.057	1.057	-	-	-	1.056	1.056	1.056	-	-	-
2 Centro Empresarial Metro Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98	99,98	99,98	519	519	519	4	4	4	515	515	515	-	-	-	515	515	515	-	-	-
3 M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda.	99	99	99	3.719	3.617	3.672	2.694	2.110	1.670	1.025	1.507	2.002	(484)	(495)	(516)	1.010	1.492	1.982	(482)	(490)	(511)
4 Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,98	99,98	99,98	3.551	3.607	7.317	731	765	4.411	2.820	2.843	2.907	(23)	(64)	57	2.819	2.842	2.906	(23)	(64)	57
5 Mitre Residencial Casa Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98	99,98	99,98	2.088	2.192	2.109	377	476	338	1.711	1.716	1.771	(5)	(55)	(73)	1.711	1.716	1.771	(5)	(54)	(73)
6 Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98	99,98	99,98	1.914	1.869	2.147	1.500	1.354	1.533	414	515	614	(101)	(99)	(253)	344	515	614	(101)	(99)	(252)
7 Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98	99,98	99,98	823	6.480	3.076	1.528	6.841	3.055	(705)	(361)	21	(345)	(382)	(499)	(705)	(361)	21	(345)	(382)	(499)
8 Mitre Vila Matilde Empreendimentos Ltda	69,98	89,98	99,98	53.321	18.154	15.815	38.815	15.632	12.660	14.506	2.522	3.155	13.779	2.521	3.154	9.874	2.269	3.154	9.512	2.268	3.153
9 Residencial Julio Buono Empreendimento e Participações Ltda.	99,98	99,98	99,98	2.058	3.984	10.055	3.158	4.639	8.839	(1.100)	(655)	1.216	(418)	(755)	1.116	(1.073)	(655)	1.216	(418)	(755)	1.117
10 Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98	99,98	99,98	3.203	12.669	27.658	3.705	10.516	22.842	(502)	2.153	4.816	(602)	2.053	4.716	(501)	2.152	4.815	(601)	2.052	4.715
11 Residencial Martin Luther King SPE Empreendimento e participações Ltda	99,98	99,98	-	32.264	14.470	14.339	23.477	9.176	9.299	8.787	5.294	5.040	3.513	253	(39)	8.603	5.293	5.039	3.512	253	(38)
12 SCP - Anhaia Melo	100	100	-	-	11.877	-	-	10.976	-	-	901	-	-	719	-	580	-	-	480	-	-
13 Mitre Vendas Corretagem de imóveis Ltda	97	99,98	-	727	776	580	210	261	298	517	514	282	530	284	205	505	514	282	495	230	168
14 SCP - Vila Matilde	75	75	-	1.451	1.212	-	768	1.008	-	683	204	-	1.378	204	-	486	516	-	1.007	153	-
15 Mitre Santo André Empreendimentos Spe Limitada	99,98	99,98	-	38.710	9.940	-	32.194	9.639	-	6.516	301	-	6.515	300	-	6.397	301	-	6.396	300	-
16 Mitre Vila Mariana Empreendimentos Spe Limitada	-	99,98	-	-	1.497	-	-	1.497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda	99,98	99,98	99,98	19.758	723	571	13.252	827	593	6.506	(104)	(22)	6.610	(82)	(23)	6.504	(104)	(22)	6.608	(82)	(23)
18 Mitre Drausio Empreendimentos SPE Limitada	99,98	99,98	-	18.387	501	-	18.387	520	-	-	(20)	-	9.416	(20)	-	-	(20)	-	9.398	(20)	-
19 Mitre MMDC Empreendimentos SPE Limitada	99,98	99,98	99,98	17.321	734	6	17.366	756	5	(45)	(21)	1	(24)	(22)	-	(45)	(21)	1	(23)	(22)	-
20 Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda	99,98	99,98	-	1.880	-	-	1.887	-	-	(7)	-	-	(8)	-	-	(7)	1	-	(8)	-	-
21 Mitre Le Champs Empreendimentos e Participações Ltda	99,98	99,98	-	-	-	-	5	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-
22 Mitre Live park Empreendimentos e Participações Ltda	99,98	99,98	-	53	-	-	58	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-
23 Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	99,98	99,98	-	12.113	58	-	12.932	60	-	(819)	(2)	-	(820)	(3)	-	(849)	(1)	-	-	(3)	-
24 Fundo Share	92,77	100	-	36.378	19.848	-	24.427	11.380	-	11.951	8.468	-	(2.503)	(98)	-	19.922	16.371	-	(2.428)	(98)	-
27 Mitre Engenharia Ltda	99,98	-	-	112	-	-	207	-	-	(95)	-	-	(96)	-	-	(94)	-	-	(96)	-	-
28 Mitre Lajeado Empreendimentos e Particpações Ltda (b)	99,98	-	-	114	-	-	145	-	-	(31)	-	-	(32)	-	-	(31)	-	-	(32)	-	-
29 Mitre José dos Reis Empreendimento e Participações Ltda (b)	99,98	-	-	2.442	-	-	2.449	-	-	(7)	-	-	(8)	-	-	(7)	-	-	(8)	-	-
30 Mitre C Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	45	-	-	50	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-
31 Mitre D Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	64	-	-	68	-	-	(4)	-	-	(5)	-	-	(4)	-	-	(5)	-	-
32 Mitre E Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	70	-	-	74	-	-	(4)	-	-	(5)	-	-	(4)	-	-	(5)	-	-
33 Mitre F Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	77	-	-	82	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-	(5)	-	-	(6)	-	-
34 Mitre G Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	207	-	-	210	-	-	(3)	-	-	(4)	-	-	(3)	-	-	(4)	-	-
35 Mitre H Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	43	-	-	46	-	-	(3)	-	-	(4)	-	-	(3)	-	-	(4)	-	-
36 Mitre I Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	160	-	-	163	-	-	(3)	-	-	(4)	-	-	(3)	-	-	(4)	-	-
37 Mitre J Empreendimentos Ltda. (b)	99,98	-	-	-	-	-	2	-	-	(2)	-	-	(3)	-	-	(2)	-	-	(3)	-	-
38 Roque Petroni Empreendimentos Ltda. (b)	20,53	-	-	2.977	-	-	3.008	-	-	(31)	-	-	(21)	-	-	(33)	-	-	(23)	-	-
39 Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda (b)	99,98	-	-	522	-	-	532	-	-	(10)	-	-	(7)	-	-	(10)	-	-	(7)	-	-
40 Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Ltda. (b)	99,98	-	-	62	-	-	70	-	-	(8)	-	-	(6)	-	-	(8)	-	-	(5)	-	-
41 Residencial Tapari Empreendimentos SPE Ltda (b)	99,98	-	-	179	-	-	188	-	-	(9)	-	-	(10)	-	-	(9)	-	-	(848)	-	-
42 SCP Vila Matilde 2	86,59	-	-	2.901	-	-	185	-	-	2.716	-	-	2.756	-	-	2.291	-	-	2.325	-	-
43 SCP Tapari	90,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	-	-
47 Mitre Vila Purdente Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	99,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(371)	-
48 Mitre Raizes Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,80	-	160	-	-	159	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações	-	-	88,47	-	-	17.062	-	-	1.314	-	-	15.748	-	-	962	-	-	13.397	-	(75)	851
51 Residencial Lagoa Vermelha Empreendimento e participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.990)	-	-	8.990	-	-	(10)	-	-	-	-	-	10
52 Residencial Anhaia Melo empreendimentos e participações Ltda.	-	-	99,98	15.098	-	520	13.837	-	338	1.261	-	182	320	-	(21)	781	781	62	-	719	(21)
53 SCP Cunha Horta e Mitre Santo André	-	-	95,64	-	-	25.412	-	-	25.833	-	-	(421)	-	-	(294)	-	-	6.410	-	-	(508)

8. Investimentos (reapresentado)--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

8. Investimentos (reapresentado)--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016. A Empresa mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture") nas consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. Para as empresas coligadas (não consolidadas), não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Saldo anterior	39.021	48.770	59.887	3.553	3.224	-
Parcela remanescente de alienação de controle de controlada (Ibiapava) Nota 8.d (i)	-	-	-	-	-	2.994
Baixa por venda de investimentos Nota 8.d	(10.548)	(25.453)	(10.219)	-	-	-
Integralizações de capital	16.254	23.002	2.991	-	-	764
Redução de capital	(808)	-	-	(808)	-	-
Dividendos recebidos	(15.161)	(9.285)	(15.029)	-	-	-
Movimentação dos encargos financeiros capitalizados	(385)	(3.251)	3.010	-	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento adicional	2.250	1.141	22	-	-	-
Equivalência patrimonial	32.646	4.619	7.383	887	329	227
Resultado de SCP's	501	144	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(121)	(604)	725	(212)	-	-
Outros resultados com investimentos (i)	(580)	(62)	-	(414)	-	(761)
Saldo em 31 de dezembro	**63.069**	**39.021**	**48.770**	**3.006**	**3.553**	**3.224**

(i) A conta de outros resultados com investimentos contempla a distribuição desproporcional de resultados, Dessa forma, como houve distribuições desproporcionais, principalmente nas empresas Mitre Santo Andre, Mitre Vendas e Mitre Vila Matilde, a Empresa obteve outros resultados com investimentos negativo.

d) Informações sobre as alienações de participações societárias

Empresa	Empreendimento	Data da venda	Participacao alienada	Valor do investimento	Valor da venda	Ganho ou (perda)
SPE Residencial Ibiapava Emp. e Partic. Ltda. (i)	Live Park	2016	70%	6.995	7.000	5
SPE Resid. Lagoa Vermelha Emp. e Partic. Ltda. (i)	Les Champs	2016	35,80%	3.218	3.220	2
SPE Amaro Bezerra Emp. e Partic. Ltda. (ii)	Raizes	2017	100,00%	14.229	14.294	65
SPE Vila Prudente Emp. e Partic. Ltda. (ii)	MaxMitre	2017	100,00%	2.907	2.550	(357)
Residencial Cunha Horta Emp. e Partic. SPE Ltda. (ii)	Cunha Horta	2017	100,00%	11.334	16.220	4.886
SPE Mitre Vila Mariana Emp. SPE Ltda. (iii)	Resid. Haus Mitre	2018	100,00%	10.546	10.548	2

8. Investimentos (reapresentado)--Continuação

d) Informações sobre as alienações de participações societárias--Continuação

(i) Ao longo do ano de 2016, concretizamos duas parcerias com a Realty XXI Empreend. Imobiliários S.A., empresa pertencente à RB Capital. Os acordos se deram no âmbito dos projetos residenciais Live Park (Santo André) e Les Champs (Osasco) por meio da alienação das SPE's terrenistas Residencial Ibiapava Empreend. e Particip. Ltda. e Residencial Lagoa Vermelha Empreend. e Particip. Ltda. respectivamente. Em razão das vendas das SPE's, constituímos dois consórcios para a realização dos empreendimentos citados, sendo que os mesmos foram firmados entre as SPE's Terrenistas e a SPE's Incorporadoras, estas últimas, empresas controladas pela Empresa – vide maiores informações na Nota Explicativa 13.

Destacamos que nessas alienações, a Empresa recebeu integralmente ao longo do exercício de 2016, os valores referente a alienação da participação. Contudo, quanto a Residencial Ibiapava, a Empresa manteve 30% de participação societária na respectiva SPE e considerou esse evento como perda de controle, consequentemente, este investimento deixou de ser consolidado e passou a ser apresentado em suas demonstrações financeiras consolidadas na rubrica de Investimentos. Por outro lado, na alienação da SPE Residencial Lagoa Vermelha, a Empresa alienou a totalidade de suas cotas.

(ii) Em 2017, a Mitre Realty concretizou duas parcerias com a Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII e XPCE Joaquim Marra Participações Ltda., empresa pertencente à XP investimentos. Os acordos se deram no âmbito dos projetos residenciais Raizes (Vila Matilde) e Maxi Mitre (Vila Prudente) através da aquisição das SPE's terrenistas SPE Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda. e Residencial Vila Prudente Empreend. e Particip. Ltda. respectivamente. Em razão das vendas das SPE's, constituímos dois consórcios para a realização dos empreendimentos citados, sendo que os mesmos foram firmados entre as SPE's Terrenistas e a SPE's Incorporadoras, estas últimas, empresas controladas pela Empresa – vide maiores informações na Nota Explicativa 13.

Nas respectivas alienações a Empresa recebeu integralmente ao longo do exercício de 2017 os valores referente a venda das respectivas empresas

8. Investimentos (reapresentado)--Continuação

d) Informações sobre as alienações de participações societárias--Continuação

A Empresa alienou 100% das quotas da Residencial Cunha Horta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. em dezembro de 2017 ao Fundo de Investimento Imobiliário Share Student Living pelo valor de R$16.220, sendo apurado um ganho de R$4.886 (liquido dos juros capitalizados nos investimentos no montante de R$3.017). O custo do investimento de R$11.334 contempla os encargos financeiros capitalizados na controladora. Em razão da Mitre Realty ser a única cotista do FII e consolida-lo nas suas Demonstrações Financeiras, o ganho será realizado à medida em que as cotas do FII forem alienadas a terceiros. Consequentemente, a Empresa classificou o lucro não realizado referente a esta transação na rubrica de Outros Passivos no não circulante, contudo, em 2018 a Empresa reclassificou o montante de R$3.909 para o circulante, uma vez que tal investimento foi alienado em 2019, vide maiores informações na Nota Explicativa 25.

(iii) Ao longo do ano de 2018, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII e XPCE Paula Ney Participações Ltda., empresa pertencente à XP investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto residencial Haus Mitre através da aquisição da terrenista SPE Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda. Em razão da venda da SPE, foi constituído um consórcio para a realização do empreendimento citado, sendo que o mesmo foi firmado entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora, esta última, empresa controlada pela Mitre. No projeto Haus Mitre, a venda da SPE Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda. ocorreu em fevereiro de 2018 e foram alienadas 100% das cotas pelo valor de R$10.500, através de transferência bancária para a empresa, em fevereiro de 2018 e março de 2018. Os efeitos do consórcio firmado estão descritos na Nota Explicativa 13.

9. Empréstimos e financiamentos (reapresentado)

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**
Circulante								
Capital de giro (a)	7.369	2.585	4.058	9.310	7.369	2.585	4.057	9.310
Crédito Direto ao Consumidor – CDC	-	-	-	51	-	-	-	51
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	-	-	2.155	16.339	14.888	24.450
	7.369	**2.585**	**4.058**	**9.361**	**9.524**	**18.924**	**18.945**	**33.811**
Cessão de recebíveis - 5 b.	-	-	-	-	1.600	2.434	8.844	4.916
Total circulante	**7.369**	**2.585**	**4.058**	**9.361**	**11.124**	**21.358**	**27.789**	**38.727**
Não circulante								
Capital de giro (a)	8.040	5.034	2.058	11.973	8.040	5.033	2.058	11.974
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	-	-	95.205	5	7.812	2
	8.040	**5.034**	**2.058**	**11.973**	**103.245**	**5.038**	**9.870**	**11.976**
Total	**15.409**	**7.619**	**6.116**	**21.334**	**114.369**	**26.396**	**37.659**	**50.703**

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2018:

	Controladora	Consolidado		
	2020	**2020**	**2021**	**Total**
Capital de giro (a)	8.040	8.040	-	**8.040**
Financiamento à produção SFH (b)	-	79.705	15.500	**95.205**
Total	**8.040**	**87.745**	**15.500**	**103.245**

(a) Cédulas de créditos bancários captados em moeda corrente entre 01 de janeiro de 2018 e 31 de dezembro de 2018, vencendo a última parcela em 2020. As operações apresentam taxa de juros de 6,17% a 13,35% ao ano (2017 de 6,17% a 12,81% ao ano e 2016 de 6,17% a 18,81% ao ano) e todas foram avalizadas pelos sócios. Do capital de giro, em 31 de dezembro de 2018 R$8.499 são indexados à CDI (R$5.436 em 2017 e R$5.381 em 2016) e R$6.910 são pré fixados (R$2.183 em 2017 e R$735 em 2016), portanto sem indexadores. Não houve custos de transação relevantes na captação destes recursos.

(b) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial – TR de juros, acrescida de 9,20% a 11% ao ano (2017 de 9,20% a 12,23% ano ano e 2016 de 5,6% a 9,60% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.

9. Empréstimos e financiamentos (reapresentado)--Continuação

Cláusulas restritivas (*covenants*)

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2018 a Empresa estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam covenants financeiros, as principais clausulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida:

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; e
- Vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro e; dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Empresa nos termos contratados.

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

Descrição	2018	2017	2016
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	100.157	45.010	26.939

Em garantia do Capital de giro, foram efetudas aplicações financeiras descritas na Nota Explicativa n° 3.b.

9. Empréstimos e financiamentos (reapresentado)--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 é como segue:

	Controladora			Consolidado		
Descrição	**2018**	**2017**	**2016**	**2018**	**2017**	**2016**
Saldo em 1º de janeiro	7.619	6.116	21.334	26.396	37.659	50.703
Movimentação Financeira						
(+) Liberação	11.390	7.397	4.200	105.519	21.990	25.270
(-) Amortização principal	(3.621)	(5.880)	(19.322)	(17.272)	(26.946)	(42.666)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	1.244	1.251	5.777	6.595	3.707	7.867
(-) Juros pagos	(1.223)	(1.265)	(5.873)	(6.035)	(3.604)	(7.443)
Cessão de creditos de recebiveis (sem efeito caixa)	-	-	-	(834)	(6.410)	3.928
Saldo em 31 de Dezembro	**15.409**	**7.619**	**6.116**	**114.369**	**26.396**	**37.659**

A Empresa possuía o montante de R$188.430 de financiamento consolidado e contratado em 31 de dezembro de 2018 (R$155.470 em 2017 e R$85.513 em 2016), sendo que desses valores, foi liberado o montante consolidado de R$122.736 em 31 de dezembro de 2018 (R$41.238 em 2017 e R$61.115 em 2016). As liberações ocorrem quando do andamento do empreendimento, já as relacionadas com o capital de giro, quando da necessidade da Empresa.

10. Tributos correntes com recolhimento diferido (reapresentado)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 2.3.1).

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

	Consolidado (reapresentado)		
Passivo	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Imposto de renda e contribuição social	2.142	742	857
PIS e COFINS	2.320	802	928
Provisão para distrato	(362)	(207)	(220)
Total	**4.100**	**1.337**	**1.565**
Circulante	3.585	760	1.177
Não circulante	515	577	388

10. Tributos correntes com recolhimento diferido (reapresentado)--Continuação

b) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (Prejuizo) antes do imposto de renda e contribuição social	15.571	(5.488)	441	19.664	(3.855)	1.760
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(5.294)	1.866	(150)	(6.686)	1.311	(598)
Efeito de impostos sobre:						
Resultado de equivalência patrimonial	11.100	1.570	2.510	302	112	77
Despesas não dedutíveis	(61)	(42)	(17)	(88)	(69)	(53)
Diferenças temporárias	(403)	(2.922)	(139)	(417)	(2.937)	(155)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	-	(3.357)	(1.240)	(1.188)
Créditos fiscais não constituídos (i)	(5.342)	(459)	(2.204)	-	-	-
Efeitos das diferenças entre os regimes tributários	-	-	-	6.889	1.533	729
(=) Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(3.357)	(1.240)	(1.188)
Alíquota efetiva	-	-	-	17,07%	32,17%	67,50%

(i) A Mitre Realty Empreendimentos e participações Ltda e M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda. optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.Os saldos de prejuízo fiscal em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 controladora e consolidado, representam R$12.360 e R$1.650, R$17.577 e R$1.290, R$22.370 e R$1.326, respectivamente.

11. Outros débitos com terceiros (reapresentado)

		Controladora				Consolidado			
Descrição	Particip. do sócio participante	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
SCP Anhaia Mello	20%	1.442	1.346	3.200	3.200	1.442	1.346	3.200	3.200
SCP Drausio	6,96%	3.475	-	-	-	3.475	-	-	-
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	2.432	-	-	-	2.432	-	-	-
SCP Roque Petroni	1,36%	498	-	-	-	498	-	-	-
SCP Roque Petroni 2	4,10%	1.936	-	-	-	1.936	-	-	-
SCP Tapari	9,56%	1.364	-	-	-	1.364	-	-	-
Total		**11.147**	**1.346**	**3.200**	**3.200**	**11.147**	**1.346**	**3.200**	**3.200**
Circulante		1.955	-	-	-	1.955	-	-	-
Não Circulante		9.192	1.346	3.200	3.200	9.192	1.346	3.200	3.200

11. Outros débitos com terceiros (reapresentado)--Continuação

As Sociedades em Conta de Participacao (SCPs) são acordos entre a Empresa (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. Estão devidamente contabilizados e apresentados conforme previsto na Nota Explicativa 2.3.16. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados principalmente pelos valores das comissões de vendas e despesas publicitarias.

Ao final do exercício de 31/12/2018 o saldo de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Saldo
2020	2.558
2021	3.291
2022	3343
	9.192

12. Adiantamentos de clientes (reapresentado)

	Consolidado (reapresentado)			
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**01/01/2016**
Antecipações de parcelas dos clientes	13.779	7.174	3.699	1.574
Por permuta física de terrenos	36.314	2.407	5.926	13.246
Total	**50.093**	9.581	9.625	14.820
Circulante	**22.340**	7.871	7.610	9.844
Não circulante	**27.753**	1.710	2.015	4.976

O saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Saldo
2020	11.423
2021	16.330
	27.753

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no PoC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

13. Conta corrente consórcios (reapresentado)

	Consolidado		
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Consórcio Martin Luther King	2.083	5.520	6.221
Consórcio Ibiapava	1.762	6.662	7.839
Consórcio Vila Prudente	6.649	7.858	**-**
Consórcio Vila Mariana	11.671	-	**-**
Consórcio Vila Matilde	3.968	10.357	**27**
Total	**26.133**	**30.397**	**14.087**
Circulante	**16.789**	20.159	2.470
Não circulante	**9.344**	10.238	11.617

A participação de custo e receita nos consórcios se dá conforme quadro abaixo:

		% Receita			% Custo		
Consórcio	**Empresa Terrenista**	**2018**	**2017**	**2016**	**2018**	**2017**	**2016**
Consórcio Martin Luther King	Lagoa Vermelha SPE Ltda	78,5%	78,5%	78,5%	80,9%	80,1%	79,6%
Consórcio Ibiapava	Ibiapava SPE Ltda	77,4%	77,4%	-	79,5%	79,9%	-
Consórcio Vila Prudente	Vila Prudente SPE Ltda	77,3%	77,3%	-	78,3%	77,7%	-
Consórcio Vila Mariana	Vila Mariana SPE Ltda	76,4%	-	-	60,2%	-	-
Consórcio Vila Matilde	Amaro Bezerra SPE Ltda	75,3%	75,3%	76,0%	76,2%	75,7%	75,0%

O saldo da conta corrente de consórcios possui a seguinte expectativa de realização:

	Saldo
2020	9.063
2021	281
	9.344

A Empresa possui participação em consórcios, os quais foram constituídos com os seus parceiros para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais. Todos os consórcios possuem dois consorciados, sendo um deles líder e incorporador e o outro investidor (terrenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado terrenista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento e a Empresa (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de conta corrente do consórcio se equalizará na medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

14. Provisões (reapresentado)

a) Provisões para garantia de obra

	Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Saldo anterior	**1.176**	**976**	**1.047**
(+) Adições	1.448	354	356
(-) Pagamentos	(571)	(154)	(427)
(-) Reversões	21	(3)	4
Provisão de distrato	(21)	3	(4)
Saldo em 31 de dezembro	**2.053**	**1.176**	**976**

A Empresa concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida pela estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

A Empresa constitui a provisão com base em um percentual de 1% do orçamento de obra.Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiencias adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora	Consolidado		
	Previdenciario	Previdenciario	Cível	Total
Saldo em 01/01/2016	**2.055**	**2.055**	**-**	**2.055**
(+) Adições	1.169	1.169	1.083	1.818
(-) Pagamentos	(434)	(434)	(434)	(434)
Saldo em 31/12/2016	**2.790**	**2.790**	**649**	**3.439**
(+) Provisão	1.348	1.348	281	1.629
(-) Pagamentos	(246)	(246)	(251)	(497)
Saldo em 31/12/2017	**3.892**	**3.892**	**679**	**4.571**
(+) Adições	1.423	1.450	942	2.392
Saldo em 31/12/2018	**5.315**	**5.342**	**1.621**	**6.963**

14. Provisões (reapresentado)--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais--Continuação

Causas classificadas como de perda provável--Continuação

- Previdenciarios: ações relacionadas a vínculo empregatício por ex-funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Empresa e também ex-funcionários da Empresa.
- Cíveis: ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.

Existem processos judiciais de natureza (cíveis e tprevidenciário), em que as probabilidades de perdas que são consideradas "possíveis" pelos seus assessores legais, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras da Empresa, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado		
	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2016	258	667	925
Saldo em 31/12/2017	169	50	219
Saldo em 31/12/2018	-	1.189	1.189

Os processos cíveis e previdênciários possuem natureza de distratos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros.

15. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em antendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

15. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

	Consolidado		
Empreendimentos em Construção	**2018**	**2017**	**2016**
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas			
Promitentes	**338.570**	**168.229**	**117.733**
Permutas	32.026	2.234	19.260
(a) Receita de Vendas Contratadas	**370.596**	**170.463**	**136.993**
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	223.336	63.448	76.943
Distratos – Receitas estornadas	(9.028)	(5.158)	(5.507)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**156.288**	**112.173**	**65.557**
(ii) Receita Indenização por distratos	717	447	124
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita (*)	**15.783**	**18.856**	**17.758**
(b) Provisão para Distratos (Passivo)			
Ajustes em Receitas Apropriadas	9.028	5.158	5.507
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(7.140)	(4.042)	(4.888)
Receita indenização por distratos	(717)	(447)	(124)
Total Provisão para Distratos	**1.171**	**669**	**495**
(iii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	204.316	130.869	103.188
Custo incorrido líquido			
(b) Custo de construção Incorridos	(121.568)	(35.361)	(52.351)
Encargos financeiros apropriados	(4.982)	(2.258)	(1.574)
(c) Distratos - custos de construção	5.098	3.038	3.301
Distratos - encargos financeiros	224	53	63
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	**87.846**	**98.546**	**54.138**
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	57,00%	24,70%	47,53%
(iv) Custo Orçado a Apropriar em Imoveis a comercializar			
Empreendimentos em construção:			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	37.506	49.327	68.056
Custo Incorrido líquido			
(b) Custo de construção Incorridos	(5.098)	(3.038)	(3.301)
Encargos financeiros apropriados	(224)	(53)	(63)
Custo Orçado a Apropriar em Imoveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	**32.408**	**46.289**	**64.755**

(*) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita referem-se a clientes que não possuem a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprado.

15. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R$23.351 em 31 de dezembro de 2018 (R$21.646 em 31 de dezembro 2017 e R$15.000 em 31 de dezembro 2016), representado por 23.351.697 em 31 de dezembro de 2018 (21.646.439 em 31 de dezembro de 2017 e 15.000.000 31 de dezembro de 2016) cotas com valor nominal de R$1 (valor expresso em reais) cada.

Em novembro de 2017, os cotistas da Empresa decidiram aumentar o seu capital por meio de aporte no montante de R$385.

b) Dividendos propostos

Conforme critério estabelecido no contrato social da Empresa, foi distribuído de forma desproporcional os lucros aos seus quotistas nos montantes de R$7.622 (R$5.278 em 2017 e R$3.873 em 2016).

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2016, a Empresa recebeu aporte de seus quotistas no montante de R$6.261 referente a adiantamento para futuro aumento de capital. No exercício de 2017 a Empresa aumentou o seu capital social mediante a integralização do saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital e recebeu a título de adiantamento para futuro aumento de capital novos aportes de seus quotistas no montante de R$4.438. No exercício de 2018, a Empresa utilizou o montante de R$1.705 do saldo remanescente de 2017 para aumento de capital, restando um montante de R$2.733.

17. Receita operacional líquida (reapresentado)

Descrição	Consolidado 31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Receita de imóveis vendidos	**156.568**	52.772	59.231
Provisão para distratos	**(3.098)**	846	(891)
Ajuste a valor presente	**(3.854)**	(459)	(180)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	**(2.836)**	(1.104)	(1.112)
Receita de indenização por distrato	**288**	1.589	1.504
	147.068	53.644	58.552
Receita de serviços prestados	**3.432**	1.272	527
Impostos incidentes sobre serviços prestados	**(263)**	(128)	(77)
	3.169	1.144	450
Receita operacional líquida	**150.237**	**54.788**	**59.002**

18. Custos e despesas por natureza (reapresentado)

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 estão apresentados abaixo:

	Controladora 2018	2017	2016	Consolidado 2018	2017	2016
Despesas por função						
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	(97.158)	(38.575)	(41.607)
Despesas gerais e administrativas	(13.335)	(7.636)	(4.924)	(17.078)	(9.928)	(7.208)
Despesas comerciais	(345)	(254)	(172)	(12.186)	(8.637)	(5.840)
	(13.680)	**(7.890)**	**(5.096)**	**(126.422)**	**(57.140)**	**(54.655)**
Custos dos imóveis vendidos						
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	(86.285)	(32.910)	(33.298)
Custo com permutas	-	-	-	(6.851)	(2.337)	(5.709)
Custo com provisão para garantia de obra	-	-	-	(1.448)	(354)	(356)
Custo com encargos financeiros	-	-	-	(4.507)	(2.551)	(2.493)
Provisão para distratos	-	-	-	2.252	(277)	249
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	(319)	(146)	-
	-	**-**	**-**	**(97.158)**	**(38.575)**	**(41.607)**
Despesas gerais e administrativas						
Pessoal	(4.282)	(3.399)	(2.237)	(4.668)	(3.746)	(2.490)
Serviços de terceiros	(4.833)	(2.661)	(1.623)	(6.255)	(3.598)	(2.409)
Participações - PLR	(100)	(25)	-	(100)	(25)	-
Remuneração de Administradores	(2.575)	(626)	(634)	(2.575)	(626)	(634)
Despesa de cartório	(65)	(52)	(10)	(115)	(301)	(249)
Depreciação e amortização	(291)	(213)	(165)	(377)	(280)	(215)
Aluguel e condomínio	(768)	(540)	(244)	(1.028)	(540)	(382)
Administrativas	(421)	(120)	(11)	(1.960)	(812)	(829)
	(13.335)	**(7.636)**	**(4.924)**	**(17.078)**	**(9.928)**	**(7.208)**
						-
Despesas comerciais						
Despesas com propaganda e publicidade	(345)	(254)	(172)	(6.193)	(4.725)	(4.975)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	(4.272)	(664)	(52)
Despesas com depreciação	-	-	-	(1.721)	(2.970)	(572)
Outras comerciais	-	-	-	-	(278)	(241)
	(345)	(254)	**(172)**	**(12.186)**	**(8.637)**	**(5.840)**

19. Outras despesas e receitas operacionais (reapresentado)

	Controladora			Consolidado		
Descrição	**2018**	**2017**	**2016**	**2018**	**2017**	**2016**
Despesas tributárias	(117)	(61)	(46)	(200)	(217)	(188)
Ganho/(perda) com investimento (a)	(667)	-	4	(984)	(25)	(482)
Resultado de SCP's	-	-	-	(501)	(144)	-
Despesas com demandas judiciais	(1.493)	(1.180)	(735)	(2.267)	(1.456)	(1.384)
Outras despesas e receitas	301	353	317	161	402	(16)
Total	**(1.976)**	**(888)**	**(460)**	**(3.791)**	**(1.440)**	**(2.070)**

(a) Valor referente a distribuição desproporcional de dividendos entre os sócios das controladas, o que é facultado pelos contratos sociais das Empresas, visto que se trata de Empresas por cota de responsabilidade limitada.

20. Resultado financeiro (reapresentado)

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 é demonstrada como segue:

	Controladora			Consolidado		
Descrição	**2018**	**2017**	**2016**	**2018**	**2017**	**2016**
Receitas financeiras						
Receita de aplicação financeiras	300	590	481	1.166	1.005	1.128
Variação monetária e juros	1	1	-	41	432	143
	301	**591**	**481**	**1.207**	**1.437**	**1.271**
Despesas financeiras						
Juros (a)	(1.629)	(1.776)	(1.799)	(2.074)	(1.534)	(1.685)
Despesas bancárias	(30)	(25)	(49)	(181)	(215)	(117)
Outras despesas financeiras	(61)	(79)	(19)	(199)	(80)	(213)
	(1.720)	**(1.880)**	**(1.867)**	**(2.454)**	**(1.829)**	**(2.015)**
Total	**(1.419)**	**(1.289)**	**(1.386)**	**(1.247)**	**(392)**	**(744)**

a) Representados pelos juros decorrentes de empréstimos e financiamentos (Capital de giro) tomados pela Controladora e que não foram objeto de capitalização.

21. Instrumentos financeiros

A Empresa está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros – oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito – possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber;
- Risco de liquidez – possibilidade da Empresa não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional – devido a complexidade da operação em que a Empresa está inserida;
- Risco de gestão de capital – capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração da Empresa analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Empresa e disposição para risco do grupo. É política do Empresa não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Empresa estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Empresa enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Empresa e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

21. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Empresa tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 5.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Empresa, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;

21. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Risco operacional--Continuação

- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e) Analise de sensibilidade

A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 22 de novembro de 2019 e as projeções para INCC do Banco Itaú de novembro de 2019, a Empresa considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Empresa corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2,20%	3,30%	4,40%	5,50%	6,60%
INCC	1,92%	2,88%	3,84%	4,80%	5,76%
TR	0%	0%	0%	0%	0%

		Consolidado				
Ativos e passivos líquidos	**Saldo 31/12/2018**	**Queda de 50%**	**Queda de 25%**	**Cenário Provável**	**Aumento de 25%**	**Aumento de 50%**
CDI	**9.480**	209	313	417	521	626
INCC	**130.240**	2.501	3.528	4.705	5.881	7.057
TR	**(96.685)**	-	-	-	-	-
Total	**43.035**	2.710	3.841	5.122	6.402	7.683

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

21. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Analise de sensibilidade--Continuação

Saldos nas Demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 2018	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e Equivalente de Caixa (nota 3a)	21.090	15.151	-	-	5.939
Caixa Restrito (nota 3.b)	3.000	3.000	-	-	-
Contas a Receber (nota 5)	130.240	-	130.240	-	-
Outros Ativos	11.811	-	-	-	11.811
Total dos ativos com riscos financeiros	**166.141**	**18.151**	**130.240**	**-**	**17.750**
Fornecedores	(5.055)	-	-	-	(5.055)
Empréstimos	(114.369)	(8.671)	-	(96.685)	(7.413)
Outros Passivos	(14.739)	-	-	-	(14.739)
Total dos passivos com riscos financeiros	**(132.563)**	**(8.671)**	**-**	**(96.685)**	**(27.207)**
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	**33.578**	**9.480**	**130.240**	**(96.685)**	**(9.457)**

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

21. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Analise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	2018	2017	2016
Ativos				
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira) e Titulos e valores mobiliários	2 (a)	**24.090**	**6.807**	11.846

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

f) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

21. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Gestão de capital--Continuação

O endividamento em 31 de dezembro de 2018, 2017 e de 2016, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado		
	2018	**2017**	**2016**
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 9)	112.769	23.962	28.815
Cessão de recebíveis (nota explicativa 5b. e 9)	1.600	2.434	8.844
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3a)	(21.090)	(6.807)	(8.894)
Caixa restrito (nota explicativa 3b)	(3.000)	-	(344)
Títulos e valores mobiliários	-	-	(2.608)
Dívida líquida	90.279	19.589	23.205
Total do patrimônio líquido	39.726	30.182	25.813
Endividamento - %	224%	64%	61%

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Empresa estão assim classificados:

Controladora

	2018			2017			2016		
	Custo amortizado	**Valor justo por meio do resultado**	**Total**	**Custo amortizado**	**Valor justo por meio do resultado**	**Total**	**Custo amortizado**	**Valor justo por meio do resultado**	**Total**
Aplicação financeira (Nota Explicativa 3a.)	-	1.442	1.442	-	4.013	4.013	-	2.636	2.636
Caixa restrito (Nota Explicativa 3b.)	-	3.000	3.000	-	-	-	-	344	344
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	-	-	-	2.608	2.608
Contas a receber (partes relacionadas) (Nota Explicativa 6)	37.939	-	37.939	19.563	-	19.563	10.172	-	10.172
Outros ativos	1.509	-	1.509	963	-	963	891	-	891
Fornecedores	215	-	215	305	-	305	178	-	178
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa 9)	15.409	-	15.409	7.619	-	7.619	6.116	-	6.116
Terrenos a pagar	-	-	-	-	-	-	6.775	-	6.775
Contas a pagar (partes relacionadas (Nota Explicativa 7)	29.688		29.688	15.486		15.486	11.271		11.271
Outros débitos com terceiros (Nota 12)	11.147		11.147	1.346		1.346	3.200		3.200
Outras passivos	4.890		4.890	4.932		4.932	118		118

21. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

Consolidado

	2018			2017			2016		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Aplicação financeira (Nota Explicativa 3a)	-	15.151	15.151	-	5.005	5.005	-	8.011	8.011
Caixa restrito (Nota Explicativa 3b)	-	3.000	3.000	-	-	-	-	344	344
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	-	-	-	2.608	2.608
Contas a receber (venda de imóveis) (Nota Explicativa 5)	103.748	-	103.748	33.929	-	33.929	38.174	-	38.174
Contas a receber (partes relacionadas) (Nota Explicativa 7)	8.914	-	8.914	3.232	-	3.232	1.579	-	1.579
Outros ativos	11.811	-	11.811	6.094	-	6.094	11.032	-	11.032
Fornecedores	5.055	-	5.055	4.503	-	4.503	1.873	-	1.873
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa 9)	112.769		112.769	23.962		23.962	28.815		28.815
Terrenos a pagar	-		-	19		19	6.829		6.829
Contas a pagar (partes relacionadas) (Nota Explicativa 7)	1.504		1.504	833		833	128		128
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa 13)	26.133		26.133	30.397		30.397	14.087		14.087
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa 11)	11.147		11.147	1.346		1.346	3.200		3.200
Outros passivos	14.739		14.739	5.180		5.180	11.071		11.071

h) Gestão de risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2018, a Empresa projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

21. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Gestão de risco de liquidez--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	5.055	-	-	5.005
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	11.124	103.245	-	114.369
Outros débitos com terceiros (Nota 11)	1.956	9.192	-	11.147
	18.135	112.437	-	130.521

Em 31 de dezembro de 2017	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	4.503	-	-	4.503
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	21.358	5.038	-	26.396
Outros débitos com terceiros (Nota 11)	-	1.346	-	1.346
	23.427	**15.677**	**-**	**29.811**

Em 31 de dezembro de 2016	Menos de 1 ano	de 1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Fornecedores	1.873	-	-	1.873
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	27.789	9.870	-	37.659
Terrenos a pagar	6.829	-	-	6.829
Outros débitos com terceiros (Nota 11)	-	3.200	-	3.200
	27.647	**13.070**	**-**	**40.717**

22. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Empresa para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Empresa, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 31 de dezembro de 2018, referidos compromissos totalizam R$193.697 (R$186.102 em 2017 e R$142.468 em 2016).

Compromisso por subscrição de cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia

Em 21 de dezembro de 2018 a Mitre subscreveu 42.700 cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living ("FIP Share") no valor unitário de R$1, totalizando R$42.700. A integralização das cotas subscritas se dará pela necessidade de caixa do FIP Share, dentro de um prazo de 4 anos a contar da data da primeira subscrição, que ocorreu em maio de 2019. Os aportes serão comunicados através de e será feito da chamada de capital, tendo a Mitre a o prazo de 10 dias úteis para a integralização das cotas. Até a presente data, já foram desembolsados R$11.000 dos R$42.000 compromissados.

22. Compromissos--Continuação

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 são: R$63.243 para 2019, R$46.711 para 2020 e R$5.199 para 2021.

Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2018 a Mitre possuía R$3.000 em compromissos com arrendamentos (R$2.900 em 2017 e R$2.300 em 2016), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Empresa. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente, descrita no item 2.3.22.a.

23. Lucro (prejuízo) por cotas

O lucro ou prejuízo por cotas é calculado mediante a divisão do lucro ou prejuízo atribuível aos sócios da Empresa, pela quantidade média ponderada de cotas em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de cotas é calculada com base nos períodos nos quais as cotas estavam em circulação.

	2018	2017	2018
Lucro (prejuízo) básico por cota			
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	16.307	(5.095)	572
Média ponderada de cotas em circulação	23.113.428	20.891.656	15.285.976
Lucro (prejuízo) básico por cota(*)	**0,71**	**(0,24)**	**0,04**

(*) Valores expressos em Reais.

24. Seguros

A Empresa e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por Modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	193.175
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	16.000
Total	**209.175**

a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre mar/2020 e maio/2022.

25. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a Empresa teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	Consolidado		
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Cessão de créditos de recebíveis			
Promitentes por recebíveis	834	6.410	-
Empréstimos e financiamentos	(834)	(6.410)	-
Investimento por perda de controle de alienação proporcional de participação			
Direito de realizáveis	-	-	125
Estoques imobiliários	-	-	9.977
Fornecedores	-	-	(119)
Outras contas a pagar	-	-	(6)
Patrimônio liquido	-	-	(9.994)

25. Transações que não afetam caixa--Continuação

Os respectivos valores dos ativos e passivos da controlada alinhada e das cessões de créditos de recebíveis foram cindidos nas movimentações dos fluxos de caixa consolidado, por não envolverem numerários e nem efeitos de entrada ou saida de caixa nos saldos consolidados.

26. Eventos subsequentes

a) Alterações dos contratos sociais

a.1) *Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.:*

Em 05 de fevereiro de 2019, a Empresa registrou décima primeira alteração e consolidação do contrato social, os sócios, Fabrício Mitre e Jorge Mitre, com expressa anuência da Sócia Mitre Partners Participações Ltda., resolveram integralizar o capital social da Empresa em R$2.733. Diante da deliberação de aumento e integralização do capital da Empresa, a cláusula quinta do contrato social o capital subscrito passará a ser de R$26.085.

Em 30 de setembro de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital por meio da capitalização dos lucros acumulados que estavam apresentados na rubrica de Reservas de Lucros da Empresa em R$30.015, integralizados da seguinte forma: Fabrício Mitre R$22.638; Jorge Mitre R$3.709; e Mitre Partners Participações Ltda. R$3.668. Após a deliberação de aumento de capital a Empresa passou a ter um capital social subscrito e integralizado de R$56.100.

b) *Venda e aquisições de participações societárias e cotas de fundos de investimento:*

b.1) Em 10 de maio de 2019, a Empresa celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha das empresas Mitre MMDC Empreendimentos SPE Limitada, Mitre Lajeado Empreendimentos e Participações Ltda., Mitre C Empreendimentos Limitada, Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Limitada (atualmente denominadas, Share Butantã SPE , Share Lajeado SPE, Share Vila Mariana SPE, Share Vila Clementino SPE, respectivamente) para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor bruto total das referidas alienações foi de R$5.908 e foi apurado um ganho de R$521.

b.2) Em 15 de maio de 2019, o Fundo de Investimento Imobiliário Share Student Living (controlada da Empresa) celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das cotas que detinha da empresa Residenciál Cunha Horta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. para o Fundo

26. Eventos Subsequentes—Continuação

b) Venda e aquisições de participações societárias e cotas de fundos de investimento:--Continuação

de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor total da venda foi de R$26.610. Nesta venda foi apurado um ganho de R$5.818.

b.3) Em julho de 2019 a Empresa recomprou a totalidade das cotas da SPE Amaro Bezerra Empreendimentos, a qual havia sido vendida em janeiro de 2017. Por esta aquisição a Empresa pagou R$17.213 e foi apurado um ganho de R$572 a ser reconhecido no resultado.

b.4) A Empresa integralizou R$8.655 em maio de 2019 e R$970 em setembro de 2019 no Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living – Multiestratégia, em decorrência das chamadas de capital estabelecidas no compromisso firmado em 21 de dezembro de 2018.

b.5) Em setembro de 2019 a Empresa alienou 100% da participação que detinha da empresa M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda. ("M&A"), pelo valor de R$4.090 aos seus sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre. Tal venda se deu pelo valor de mercado do imóvel na qual a M&A é proprietária. A Empresa reconheceu um ganho de R$436 nesta venda.

b.6) Em outubro de 2019 a Empresa celebrou Instrumento de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha da empresa Residencial Tapari I para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor total da venda foi de R$418 e foi apurado uma perda de R$17 na venda desta participação.

c) *Captação de financiamentos bancários*

Em julho de 2019, a Empresa, através de sua controlada Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Limitada, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$65.000 junto ao Banco BTG Pactual S.A., com vencimento final em dezembro de 2020, taxa de juros equivalentes à CDI+3,5% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade a construção do empreendimento que será desenvolvido na referida SPE.

26. Eventos Subsequentes—Continuação

d) *Aquisição de terrenos*

No decorrer de 2019 a Empresa efetivou a aquisição de terrenos no Estado de São Paulo, onde serão desenvolvidos futuros empreendimentos. Tais aquisições perfazem o montante de R$89.478, sendo que deste total, R$31.119 serão liquidados através de permutas físicas com a entrega de unidades imobiliárias e R$58.359 em dinheiro.

e) *Alteração da empresa de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações*

Conforme deliberação dos sócios quotistas em reunião datada de 29 de novembro de 2019, e Assembleia Geral realizada nessa mesma data, foi aprovada a conversão das cotas da Empresa em ações ordinárias à razão de 1 cota por 1 ação ordinária, transformando-se a Empresa de Sociedade Limitada numa Sociedade por Ações e alteração da razão social para Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

f) *Quitação de mútuo entre sócios e a Mitre*

A Empresa possuía ativos com partes relacionadas (sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre) e em 02 de dezembro de 2019 os valores em aberto foram integralmente quitados pelos sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre. O caixa recebido será utilizado pela Empresa no desenvolvimento de suas atividades.

- **FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis 1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente 2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores 3

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores 4
2.3 - Outras Informações Relevantes 5

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 6
3.2 - Medições Não Contábeis 7
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras 13
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados 16
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido 18
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas 19
3.7 - Nível de Endividamento 20
3.8 - Obrigações 21
3.9 - Outras Informações Relevantes 22

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco 23
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado 48
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes 51
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores 53
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes 54
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto 55
4.7 - Outras Contingências Relevantes 56
4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados 58

Índice

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos 59
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado 63
5.3 - Descrição Dos Controles Internos 65
5.4 - Programa de Integridade 70
5.5 - Alterações significativas 73
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos 74

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm 75
6.3 - Breve Histórico 76
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial 77
6.6 - Outras Informações Relevantes 78

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas 79
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista 93
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais 94
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais 95
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total 107
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades 108
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior 116
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades 117
7.8 - Políticas Socioambientais 118
7.9 - Outras Informações Relevantes 119

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários 120
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor 121
8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais 122

Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord. 123

9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros 124

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados 125

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis 126

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades 130

9.2 - Outras Informações Relevantes 133

10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais 134

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro 164

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras 166

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor 167

10.5 - Políticas Contábeis Críticas 173

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 174

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 176

10.8 - Plano de Negócios 177

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante 179

11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas 180

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas 181

12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa 182

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais 189

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração 192

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem 193

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal 194

12.7/8 - Composição Dos Comitês 198

Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores 200

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros 201

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores 250

12.12 - Outras informações relevantes 251

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária 254

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 258

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 262

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária 263

13.5 - Remuneração Baseada em Ações 269

13.6 - Opções em Aberto 270

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues 271

13.8 - Precificação Das Ações/opções 272

13.9 - Participações Detidas Por Órgão 273

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários 275

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal 276

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria 277

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores 278

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam 279

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor 280

13.16 - Outras Informações Relevantes 281

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos 282

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos 284

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados 285

Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos 286

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos 287

15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária 288

15.3 - Distribuição de Capital 294

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico 295

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte 296

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor 299

15.7 - Principais Operações Societárias 300

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico 305

16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas 306

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas 308

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado 309

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas 310

17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social 313

17.2 - Aumentos do Capital Social 314

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações 315

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social 316

17.5 - Outras Informações Relevantes 317

18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações 318

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública 319

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto 320

Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados 321

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil 322

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários 323

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação 324

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros 325

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior 326

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição 327

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas 328

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição 329

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários 330

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor 331

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria 332

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria 333

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários 334

20.2 - Outras Informações Relevantes 336

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações 337

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 339

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações 341

21.4 - Outras Informações Relevantes 342

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Fabrício Mitre**
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Rodrigo Coelho Cagali**
Cargo do responsável	Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Fabrício Mitre, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 26.360.230-o SSP/SP, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Economia sob o nº 325.730.098-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, jardim Paulista, CEP 01418-002, na qualidade de Diretor Presidente da **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.882.930/0001-65, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.220.205.751 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Fabrício Mitre

Diretor Presidente

6
SP - 26756155v2

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Rodrigo Coelho Cagali, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG 25.701.169-9 SSP/SP, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Economia sob o nº 296.217.678-06, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da **Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Santos, 700, 5º andar, jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.882.930/0001-65, com seu Estatuto Social arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.220.205.751 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Rodrigo Coelho Cagali

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

7
SP - 26756155v2

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	471-5
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
CPF/CNPJ	61.366.936/0001-25
Data Início	07/10/2019
Descrição do serviço contratado	Relativamente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a Ernst & Young Auditores Independentes S/S prestou serviços de: (i) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes as entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); e (ii) trabalhos adicionais referentes à reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016. Adicionalmente, prestou serviços de revisão das Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas relativas aos períodos findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 e para o exercício social corrente.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	A remuneração dos auditores independentes relativa (i) à realização de procedimentos de auditoria para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$130.000,00; e (ii) aos trabalhos adicionais relativos às reapresentações e às revisões das Informações Trimestrais foi de R$900.000,00.
Justificativa da substituição	Não houve substituição dos auditores independentes.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não houve substituição dos auditores independentes.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata	01/01/2016	296.320.838-30	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, 7º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-011, e-mail: marcos.ohata@br.ey.com

2.3 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 2 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

3.1 - Informações Financeiras

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/09/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)	Exercício social (31/12/2016)
Patrimônio Líquido	60.349.000,00	40.310.000,00	30.560.000,00	37.881.000,00
Ativo Total	366.392.000,00	271.282.000,00	114.339.000,00	120.211.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	189.757.000,00	150.237.000,00	54.788.000,00	59.002.000,00
Resultado Bruto	65.738.000,00	53.079.000,00	16.213.000,00	17.395.000,00
Resultado Líquido	26.741.000,00	16.307.000,00	-5.095.000,00	572.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	56.100.000	23.351.697	21.646.439	15.000.000
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	1,080000	1,730000	1,410000	2,530000
Resultado Básico por Ação	1,040000	0,710000	-0,240000	0,040000
Resultado Diluído por Ação	1,04	0,71	-0,24	0,04

3.2 - Medições Não Contábeis

(a) Informar o valor das medições não contábeis

EBITDA e EBTIDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição 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. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM nº 527/12, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM nº 527/12 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM nº 527/12 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM nº 527/12.

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.

O valor do EBITDA da Companhia para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 foram de R$ 34,4 milhões e R$ 18,1 milhões, respectivamente. Para o exercício de 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 23,0 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 0,2 milhão negativo e para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016 foi de R$ 3,3 milhões.

O valor do EBITDA Ajustado da Companhia para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 foram de R$ 40,2 milhões e R$ 20,2 milhões, respectivamente. Para o exercício de 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 27,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 2,3 milhões e para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016 foi de R$ 5,8 milhões.

ROAE

O ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) 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.

3.2 - Medições Não Contábeis

O valor do ROAE da Companhia para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 foram de 53,1% e 39,9%, respectivamente. Para o exercício social de 31 de dezembro de 2018 foi de 46,0%, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de -14,9% e para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 foi de 1,5%.

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 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 Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas 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.

O valor do Lucro Bruto Ajustado da Companhia para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 foram de R$ 71,5 milhões e R$ 42,9 milhões, respectivamente. Para o exercício social de 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 57,6 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 18,8 milhões e para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 foi de R$ 19,9 milhões.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A Dívida Líquida equivale ao total da Dívida Bruta deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

O valor da Dívida Bruta da Companhia em 30 de setembro de 2019 foi de R$ 126,4 milhões. Em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 114,4 milhões, em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 26,4 milhões e em 31 de dezembro de 2016 foi de R$ 37,7 milhões.

O valor da Dívida Líquida da Companhia em 30 de setembro de 2019 foi de R$ 97,8. Em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 90,3 milhões, em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 19,6 milhões e em 31 de dezembro de 2016 foi de R$ 25,8 milhões.

Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa equivale à Dívida Bruta descontada dos financiamentos à produção. Posteriormente, dividindo a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido, tem-se a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido.

A Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia

3.2 - Medições Não Contábeis

O valor da Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido da Companhia em 30 de setembro de 2019 foi de 27,7%, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2018 foi de 42,2%, em 31 de dezembro de 2017 foi de 32,9% e em 31 de dezembro de 2016 foi de 39,5%.

(b) Conciliação entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do lucro (prejuízo) líquido para o EBITDA e do EBITDA Ajustado, os cálculos da margem EBITDA e da margem EBTIDA Ajustado, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 e os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016:

(Em milhares de reais, exceto %)	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		No exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2018	2017	2016
Lucro (prejuízo) líquido	26.741	14.541	16.307	-5.095	572
(+) Impostos de renda e contribuição social corrente e diferido	3.884	2.383	3.357	1.240	1.188
(+) Resultado financeiro, líquido	2.915	933	1.247	392	744
(+) Depreciação e amortização	867	236	2.098	3.250	787
EBITDA[2]	**34.407**	**18.093**	**23.009**	**-213**	**3.291**
(+) Custo dos encargos Financeiro[1]	5.795	2.100	4.507	2.551	2.493
EBITDA Ajustado[2]	**40.202**	**20.193**	**27.516**	**2.338**	**5.784**
Receita operacional líquida	189.757	114.394	150.237	54.788	59.002
Margem EBITDA	**18,1%**	**15,8%**	**15,3%**	**-0,4%**	**5,6%**
Margem EBITDA Ajustado[2]	**21,2%**	**17,7%**	**18,3%**	**4,3%**	**9,8%**

[1] o custo dos encargos financeiro são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta

[2] 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. Consequentemente, 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).

ROAE

Seguem abaixo a reconciliação do ROAE da Companhia para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 e exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

(Em milhares de reais, exceto %)	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		No exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2018	2017	2016
Lucro (prejuízo) Líquido	26.741	14.541	16.307	-5.095	572
Patrimônio Líquido Médio	50.330	36.443	35.435	34.221	39.015
ROAE	**53,1%**	**39,9%**	**46,0%**	**-14,9%**	**1,5%**

LUCRO BRUTO AJUSTADO

3.2 - Medições Não Contábeis

Seguem abaixo a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado da Companhia para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 e exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

(Em milhares de reais, exceto %)	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		No exercício 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
(+) Custo dos encargos /Financeiro[1]	5.795	2.100	4.507	2.551	2.493
Lucro Bruto Ajustado	**71.533**	**42.887**	**57.586**	**18.764**	**19.888**
Margem Bruta Ajustada[2]	**37,7%**	**37,5%**	**38,3%**	**34,2%**	**33,7%**

[1] o custo financeiro são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta
[2]Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita operacional líquida.

DÍVIDA BRUTA E DÍVIDA LÍQUIDA

Seguem abaixo a reconciliação da Dívida Bruta e da Dívida Líquida da Companhia em 30 de setembro de 2019 e 2018 e em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

(Em milhares de reais)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017	2016
Empréstimos e financiamentos (circulante)	95.413	11.124	21.358	27.789
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	28.127	103.245	5.038	9.870
Financiamento por arrendamento (circulante)	860	-	-	-
Financiamento por arrendamento (não circulante)	2.045	-	-	-
Dívida Bruta	**126.445**	**114.369**	**26.396**	**37.659**
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	-21.307	-21.090	-6.807	-8.894
(-) Títulos e Valores Mobiliários (circulante)	-	-	-	-2.608
(-) Caixa Restrito (circulante e não circulante)	-7.325	-3.000	-	-344
Dívida Líquida	**97.813**	**90.279**	**19.589**	**25.813**

1 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. Consequentemente, 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)

DÍVIDA CORPORATIVA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Seguem abaixo a reconciliação da Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido da Companhia em 30 de setembro de 2019 e 2018 e em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

(Em milhares de reais, exceto %)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017	2016
Dívida Bruta	126.445	114.369	26.396	37.659
(-) Financiamento à Produção[1]	-109.708	-97.360	-16.344	-22.700
Dívida Corporativa	**16.737**	**17.009**	**10.052**	**14.959**
Patrimônio Líquido	60.349	40.310	30.560	37.881

3.2 - Medições Não Contábeis

Dívida Corporativa /Patrimônio Líquido	**27,7%**	**42,2%**	**32,9%**	**39,5%**

[1]Financiamento à produção – São os empréstimos e financiamentos (Circulante e não-Circulante), porém, a dívida da SPE Vila Matilde no valor de R$ 61,6 milhões em 30 de setembro de 2019 é considerada pela companhia como Financiamento e não como Dívida Corporativa.

(c) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA e EBITDA Ajustado

A Companhia entende que o EBITDA é uma medição apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações da Companhia posto que no seu cálculo não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos. Sendo assim, não é afetado por flutuações nas taxas de juros (sejam elas aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributárias de imposto de renda e contribuição social, alterações na forma de contabilização de incentivo governamentais, bem como pelos níveis de depreciação e amortização. Além disso, a Companhia acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro.

Ainda, de acordo com as normas contábeis aplicáveis, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa dos financiamentos à produção em seu cálculo. A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

ROAE

A administração da Companhia entende que a medição do ROAE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Companhia, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Lucro Bruto Ajustado

Os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado com a exclusão do efeito dos custos financeiros referentes aos financiamentos à produção incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

Apesar de a Dívida Bruta e a Dívida Líquida não serem consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), a Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa.

Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

3.2 - Medições Não Contábeis

Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa é uma medição importante para a compreensão dos resultados da companhia e para a avaliação de seu grau de endividamento uma vez que é uma indicação do passivo que não é coberto pelos recebíveis dos projetos da Companhia dado que os Financiamentos à produção têm seu pagamento realizado através de tais recebíveis.

A divisão da Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido indica o grau de endividamento da companhia em relação ao seu Patrimônio Líquido e é uma medição não contábil importante para avaliação da estratégia da Companhia.

A Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido é uma medida não contábil que não é reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), a Companhia entende que a medição da Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa.

Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa/ Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

Ocorreram os seguintes eventos após as últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, cuja emissão foi autorizada em 06 de dezembro de 2019:

a) Alterações dos contratos sociais

a.1) Mitre Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 30 de setembro de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital por meio da capitalização dos lucros acumulados que estavam apresentados na rubrica de Reservas de Lucros da Companhia em R$ 30.015 mil, integralizados da seguinte forma: Fabrício Mitre R$ 22.638 mil; Jorge Mitre R$ 3.709 mil; e Mitre Partners Participações Ltda. R$ 3.668 mil. Após a deliberação de aumento de capital a Empresa passou a ter um capital social subscrito e integralizado de R$ 56.100 mil.

b) Venda e aquisições de participações societárias e cotas de fundos de investimento:

b.1) Em 10 de maio de 2019, a Empresa celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha das empresas Mitre MMDC Empreendimentos SPE Limitada, Mitre Lajeado Empreendimentos e Participações Ltda., Mitre C Empreendimentos Limitada, Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Limitada (atualmente denominadas, Share Butantã SPE , Share Lajeado SPE, Share Vila Mariana SPE, Share Vila Clementino SPE, respectivamente) para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor bruto total das referidas alienações foi de R$5.908 mil e foi apurado um ganho de R$521 mil.

b.2) Em 15 de maio de 2019, o Fundo de Investimento Imobiliário Share Student Living (controlada da Empresa) celebrou Contrato de Compra e Venda de cotas e Outras Avenças, por meio do qual alienou 100% das cotas que detinha da empresa Residencial Cunha Horta Empreendimentos e Participações SPE Ltda. para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor total da venda foi de R$26.610 mil. Nesta venda foi apurado um ganho de R$5.818 mil.

b.1) Em julho de 2019 a Empresa recomprou a totalidade das cotas da SPE Amaro Bezerra Empreendimentos, a qual havia sido vendida em janeiro de 2017. Por esta aquisição a Empresa pagou R$ 17.213 mil e foi apurado um ganho de R$ 572 mil a ser reconhecido no resultado.

b.2) A Empresa integralizou R$970 mil em setembro de 2019 e R$ 1.380 mil em novembro de 2019 no Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living – Multiestratégia, em decorrência das chamadas de capital estabelecidas no compromisso firmado em 21 de dezembro de 2018.

b.3) Em setembro de 2019 a Empresa alienou 100% da participação que detinha da empresa M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda. ("M&A"), pelo valor de R$4.090 mil aos seus sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre. Tal venda se deu pelo valor de mercado do imóvel na qual a M&A é proprietária. A Empresa reconheceu um ganho de R$ 436 mil nesta venda.

b.4) Em outubro de 2019 a Empresa celebrou Instrumento de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha da empresa Residencial Tapari I para o Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia. O valor total da venda foi de R$ 418 mil e foi apurado uma perda de R$ 17 mil na venda desta participação.

b.5) Em outubro de 2019 a Empresa celebrou Instrumento de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual alienou 100% das participações que detinha da empresa Mitre Ministro Godoi SPE Ltda para o Fundo de Investimento Imobiliário. O valor total da venda foi de R$ 418 mil e foi apurado uma perda de R$ 17 mil na venda desta participação.

c) Captação de financiamentos bancários

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

c.1) Em julho de 2019, a Empresa, através de sua controlada Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Limitada, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$65.000 mil junto ao Banco BTG Pactual S.A., com vencimento final em dezembro de 2020, taxa de juros equivalentes à CDI+3,5% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade a construção do empreendimento que será desenvolvido na referida SPE.

c.2) Em agosto de 2019, a Empresa, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$1.185 mil junto ao Banco Topazio S.A.., com vencimento final em setembro de 2022, taxa de juros equivalentes à 13,20% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade fortalecer o capital de giro da Companhia.

c.3) Em agosto de 2019, a Empresa, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$323 mil junto ao Banco Topazio S.A.., com vencimento final em agosto de 2022, taxa de juros equivalentes à 13,20% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade fortalecer o capital de giro da Empresa

c.4) Em setembro de 2019 houve a primeira liberação do financiamento à produção de sua controlada Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Limitada, referente ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia hipotecária e Outras Venças firmado em março 2018 no valor de R$26.400 mil junto ao Banco Bradesco S.A.., com vencimento final em janeiro de 2021, taxa de juros equivalentes à 9,70% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado. As liberações do valor se darão conforme o avanço físico das obras do Empreendimento "Haus Mitre". Tal Instrumento, tem como finalidade a construção do empreendimento que será desenvolvido na referida SPE.

c.5) Em outubro de 2019, a Empresa, emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$7.000 mil junto ao Banco BOCOM BBM S.A., com vencimento final em outubro de 2020, taxa de juros equivalentes à 8,55% a.a., com cláusulas de vencimento antecipado e cláusulas de penalidade para antecipação do contrato. Tal Cédula de Crédito Bancário, tem como finalidade fortalecer o capital de giro da Empresa.

d) Aquisição de terrenos

d.1) No decorrer de 2019 a Empresa efetivou a aquisição de terrenos no Estado de São Paulo, onde serão desenvolvidos empreendimento futuros. Entre o período de julho e a presente data, os terrenos comprados perfazem o montante de R$ 49.968 mil sendo que desse total, R$ 44.186 mil serão liquidados através de permutas físicas com a entrega de unidades imobiliárias e R$ 5.782 mil em dinheiro.

e) Alteração da empresa de Sociedade Limitada para Sociedade por Ações

e.1) Conforme deliberação dos sócios quotistas em reunião datada de 29 de novembro de 2019, e Assembleia Geral realizada nessa mesma data, foi aprovada a conversão das cotas da Empresa em ações ordinárias à razão de 1 cota por 1 ação ordinária, transformando-se a Empresa de Sociedade Limitada numa Sociedade por Ações e alteração da razão social para Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

f) Quitação de mútuo entre sócios e a Mitre

f.1) A Empresa possuía ativos com partes relacionadas (Família Mitre) e em 02 de dezembro de 2019 os valores em aberto foram integralmente quitados pelos sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre. O caixa recebido será utilizado pela Empresa no desenvolvimento de suas atividades.

g) Lançamento de Empreendimentos

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

g.1) Em novembro de 2019, a Empresa, através de sua controlada MITRE G EMPREENDIMENTOS LIMITADA, lançou o empreendimento "Haus Pinheiros" na Rua Capote Valente, 1.000 – Pinheiros.

g.2) Em novembro de 2019, a Empresa, através de sua controlada MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA lançou o empreendimento "Raízes Vila Prudente" na Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 3.660– Vila Prudente.

g.3) Em novembro de 2019, a Empresa, através de sua controlada MITRE LES CHAMPS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA lançou o empreendimento "Haus Alto Butantã" na Rua Sapetuba, 228– Butantã.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	2018	2017	2016
a) Regras sobre retenção de lucros	Durante o exercício de 2018, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Durante o exercício de 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Durante o exercício de 2016, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.
a.i) Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou um lucro líquido na controladora no valor de R$15.571 mil, sendo que R$6.969 mil foi destinado para a reserva de lucros retidos.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, não foram realizadas retenções de lucros.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, não foram realizadas retenções de lucros.
a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o percentual da retenção em relação ao lucro líquido da controladora do exercício total declarado foi de 44,76% que foi destinado para a reserva de lucros retidos.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, não foram realizadas retenções de lucros.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, não foram realizadas retenções de lucros.
b) Regras sobre distribuição de dividendos	Durante o exercício de 2018, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, sendo facultada a distribuição de forma antecipada e desproporcional à respectiva participação no capital social.	Durante o exercício de 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, sendo facultada a distribuição de forma antecipada e desproporcional à respectiva participação no capital social.	Durante o exercício de 2016, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios, sendo facultada a distribuição de forma antecipada e desproporcional à respectiva participação no capital social.
c) Periodicidade das distribuições de dividendos	Durante o exercício de 2018, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação dos sócios, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, os sócios poderiam declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.	Durante o exercício de 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação dos sócios, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, os sócios poderiam declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.	Durante o exercício de 2016, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação dos sócios, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, os sócios poderiam declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.
d) Restrições à distribuição de dividendos	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
e) Política de destinação de resultados formalmente aprovada,	Durante o exercício de 2018, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida	Durante o exercício de 2017, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida	Durante o exercício de 2016, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	2018	2017	2016
informando o órgão responsável pela aprovação, data de aprovação e locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	pelo Contrato Social da Companhia.	pelo Contrato Social da Companhia.	pelo Contrato Social da Companhia.

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017	Exercício social 31/12/2016
Lucro líquido ajustado	0,00	15.571.000,00		
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	55,000000		
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	0,000000	39,000000		
Dividendo distribuído total	0,00	8.602.000,00		
Lucro líquido retido	0,00	6.969.000,00		
Data da aprovação da retenção	30/09/2019	29/09/2019		

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
	0,00		0,00					

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 foram distribuídos R$ 5.904 mil de lucros da conta de lucros retidos em exercícios anteriores.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 foram distribuídos R$ 4.371 mil de lucros da conta de lucros retidos em exercícios anteriores

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 não foram distribuídos lucros declarados da conta de lucros retidos em exercícios anteriores.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/09/2019	306.043.000,00	Índice de Endividamento	5,07121908	
31/12/2018	230.972.000,00	Índice de Endividamento	5,72989333	
30/09/2019	0,00	Outros índices	0,27733682	Dívida Corporativa / Patrimônio Líquido (vide reconciliação no item 3.2 deste formulário de referência) – A Companhia monitora esse índice para otimizar a estrutura de capital da empresa e não colocar a Companhia em risco por excesso de alavancagem. A dívida captada pela SPE Vila Matilde no valor de R$ 61,5 milhões é considerada pela companhia como dívida de financiamentos de projetos e não como capital de giro.
31/12/2018	0,00	Outros índices	0,42195485	Dívida Corporativa / Patrimônio Líquido (vide reconciliação no item 3.2 deste formulário de referência) – A Companhia monitora esse índice para otimizar a estrutura de capital da empresa e não colocar a Companhia em risco por excesso de alavancagem.

3.8 - Obrigações

Últ. Inf. Contábil (30/09/2019)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Financiamento	Garantia Real		28.343.000,00	23.105.000,00	0,00	0,00	51.448.000,00
Empréstimo	Garantia Real		67.211.000,00	4.083.000,00	0,00	0,00	71.294.000,00
Empréstimo	Quirografárias		719.000,00	2.984.000,00	0,00	0,00	3.703.000,00
Total			96.273.000,00	30.172.000,00	0,00	0,00	126.445.000,00

Observação

As informações referem se às Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia e correspondem a soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante. As dívidas sem garantia real, ou garantidas com bens de terceiros, foram classificadas como dívidas quirografárias e as dívidas com garantias reais constituem direito sobre ativos da Companhia foram classificadas como dívidas com garantia real. Para fins de preenchimento deste item, são consideradas obrigações: (i) inferiores a um ano (01/10/2019 a 30/09/2020); (ii) um a três anos (01/10/2020 a 30/09/2022). O Financiamento evidenciado na tabela acima refere-se aos financiamentos à produção da Companhia. Dos Empréstimos com Garantia Real, R$ 61.635.567,33 referem-se ao empréstimo da SPE Vila Matilde para construção.

Exercício social (31/12/2018)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Financiamento	Garantia Real		2.353.000,00	95.312.000,00	0,00	0,00	97.665.000,00
Empréstimo	Garantia Real		8.139.000,00	6.981.000,00	0,00	0,00	15.120.000,00
Empréstimo	Quirografárias		632.000,00	952.000,00	0,00	0,00	1.584.000,00
Total			11.124.000,00	103.245.000,00	0,00	0,00	114.369.000,00

Observação

As informações referem se às Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia e correspondem a soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante. As dívidas sem garantia real, ou garantidas com bens de terceiros, foram classificadas como dívidas quirografárias e as dívidas com garantias reais constituem direito sobre ativos da Companhia que foram classificadas como dívidas com garantia real. Para fins de preenchimento deste item, são consideradas obrigações: (i) inferiores a um ano (01/10/2019 a 30/09/2020); (ii) um a três anos (01/10/2020 a 30/09/2022)). O Financiamento evidenciado na tabela acima refere-se aos financiamentos à produção da Companhia.

3.9 - Outras Informações Relevantes

Eventos Recentes

a) 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.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas da Companhia. Os negócios da Companhia, a sua situação financeira, seu resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez e/ou os negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste formulário de referência, podem afetar adversamente a Companhia. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão afetar adversamente a Companhia.

Para os fins deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.2. Riscos de Mercado", exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia, bem como no valor dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item "4.1. Fatores de Risco" e no item "4.2. Riscos de Mercado" devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão deste item "4.1. Fatores de Risco" e do item "4.2. Riscos de Mercado", determinados fatores de risco que estejam em um item podem também se aplicar a outros subitens dos itens acima mencionados.

a. <u>Riscos relacionados à Companhia</u>

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, consequentemente, 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.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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.

Uma redução da participação societária do Grupo de Controle na Companhia em decorrência da Oferta Pública Inicial de Ações de Emissão da Companhia 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.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 consequente 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 deste 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. Consequentemente, 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, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

O valor dos imóveis da Companhia pode variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.

O valor dos imóveis da Companhia pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente suas receitas e seus fluxos de caixa. Os fatores que afetam o valor dos nossos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- condições econômicas globais, regionais e locais;
- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- o quão bem administramos nossas propriedades;
- o desenvolvimento ou renovação das nossas propriedades;
- mudanças nas taxas de aluguel praticadas no mercado;
- o momento e os custos associados às melhorias nas propriedades e aluguéis;
- se a Companhia é capaz de passar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos inquilinos e/ou usuários, tais como clientes e compradores;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;
- as condições financeiras de nossos inquilinos e clientes, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- a disponibilidade de obter seguros adequados e a capacidade da Companhia de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante às leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- desastres naturais;
- fatores competitivos em geral; e
- mudanças climáticas no geral.

As receitas de vendas da Companhia podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatos acima citados. Se a receita de vendas cair, poderemos ter menos caixa disponível para pagar financiamentos e dividendos aos acionistas e/ou financiar suas operações, impactando adversamente os resultados e o valor de mercado das ações de emissão da Companhia.

A Companhia e seus auditores independentes identificaram deficiências significativas nos controles internos da Companhia e, se a Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas ou erros. Em conexão com a auditoria de suas demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e seus auditores independentes identificaram certas falhas relacionadas ao processo de encerramento contábil da Companhia em 31 de dezembro de 2018, que representaram, individualmente ou em conjunto, a deficiências significativas nos seus controles internos, conforme definidos nas normas brasileiras e internacionais de auditoria. Especificamente, as falhas nos controles e procedimentos internos que representaram deficiências significativas foram: (i) ausência de controles formais para o acompanhamento dos processos de encerramento das demonstrações financeiras formalizado; e (ii) adoção de controles manuais para transações e apurações significativas. Não há garantias de que a Companhia conseguirá sanar essas falhas e que seus esforços de remediação serão bem-sucedidos. A Companhia pode não conseguir concluir tempestivamente qualquer correção necessária.

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Companhia poderá identificar outras fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas ou erros. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Companhia, poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios, seus resultados operacionais, bem como no valor dos valores mobiliários de sua emissão. Para mais informações a respeito do tema, vide item 5.3(d) deste Formulário de Referência.

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos trabalhos desenvolvidos pela sua alta administração. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Companhia, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

A Companhia pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

As atividades da Companhia envolvem a incorporação, venda de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos seus projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores pode reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos investidores no seu capital social.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, consequentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Companhia poderá diluir a participação do investidor no capital social.

A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente seus negócios.

O contínuo desenvolvimento das atividades da Companhia demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. A Companhia poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento conterão cláusulas restritivas e poderão ainda exigir que a Companhia dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de suas ações.

De acordo com o seu estatuto social, a Companhia deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404/76, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei nº 6.404/76 e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei nº 6.404/76 permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos nossos acionistas a título de participação nos resultados.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas. Ainda, as transações de mútuo realizadas com parte relacionada que a Companhia detenha mais de 99% (noventa e nove por cento) do capital social e cujos recursos sejam utilizados por tal parte relacionada única e exclusivamente com o objetivo de desenvolver as atividades da controladora e de suas controladas, não observarão todos os procedimentos previstos na sua Política de Transações com Partes Relacionadas, sendo que seus termos e condições deverão ser aprovados pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Financeiro da Companhia. Tais operações podem não ter a incidência de juros, correção monetária nem prazo de vencimento preestabelecido.

Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Companhia, veja o item 16 deste Formulário de Referência.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia é ou pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Companhia, aos interesses dos administradores e/ou dos acionistas controladores da Companhia, ou ainda aos prognósticos de perda da Companhia, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Companhia. O valor de provisões feitas poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Companhia podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos resultados da Companhia, direta ou indiretamente.

Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia e/ou seus administradores, veja os itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

A Companhia possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("Covenants") em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Companhia está sujeita a *Covenants* existentes em seus contratos de dívidas, com base em aspectos não financeiros (obrigações). A Companhia pode não ser capaz de atender referidos os *Covenants* em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Companhia em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e na sua situação financeira. Para mais informações a respeito do tema, ver Item 10.1 f, deste Formulário de Referência.

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei n.º 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"). Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao código de ética por administradores ou empregados da Companhia, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Adicionalmente, os distratos de vendas também são um risco para a receita da Companhia no caso de revés comerciais devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carrego associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar lucros futuros da Companhia.

Caso as parcerias e consórcios da Companhia não sejam bem-sucedidos ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com os seus parceiros, consorciados ou sócios, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

A manutenção de um bom relacionamento com seus parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com seus sócios é condição essencial para o sucesso das parcerias e consórcios da Companhia. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros e consorciados. Também não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias e consórcios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro.

Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Companhia conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD"), que entrará em vigor no mês de agosto de 2020 e transformará a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, a Companhia e suas subsidiárias podem estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Companhia e suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia e, consequentemente, o valor de suas ações.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Companhia.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Companhia.

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual previstos pelas leis brasileiras (incluindo marcas registradas, patentes e softwares).

A Companhia acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual pode afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o INPI, o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Companhia não logre êxito em obter os registros pendentes, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Companhia.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

A política de remuneração de parte dos executivos da Companhia está ligada à performance e à geração de resultados da Companhia e suas controladas, o que pode levar parte da administração da Companhia a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

O fato da remuneração de parte dos executivos da Companhia estar ligada ao desempenho e à geração de resultados da Companhia e suas Controladas, pode levar parte da administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Companhia que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às suas ações.

O estatuto social da Companhia contém disposição que prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante, o que pode dificultar ou atrasar uma alteração no controle da Companhia e outras transações benéficas aos investidores, bem como a possibilidade de dispensa da obrigação de efetivar essa oferta, o que em determinadas situações pode ser contrário aos interesses de certos investidores.

O estatuto social da Companhia prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante. Essa disposição, constante do artigo 37 do estatuto social da Companhia, exige que qualquer acionista ou bloco de acionistas que atingir, direta ou indiretamente, participação em ações em livre circulação igual ou superior a 20% do capital social da Companhia por meio da titularidade de ações, de acordos de voto ou de outros direitos sobre ações de emissão da Companhia deverá efetivar, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações, uma oferta pública de aquisição de ações para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Essa disposição pode ter o efeito de dificultar ou impedir tentativas de aquisição da Companhia e pode desencorajar, atrasar ou impedir a fusão ou aquisição da Companhia. Por se tratar de uma disposição do estatuto social, a eliminação dessa disposição, que em determinadas circunstâncias pode ser contrária aos interesses dos investidores, pode ser deliberada em assembleia geral extraordinária instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem 25%, no mínimo, do capital com direito a voto e em segunda convocação com qualquer número, e aprovada mediante aprovação da maioria simples dos acionistas presentes à assembleia devidamente instalada. A aprovação da eliminação dessa disposição estatutária não atribui, aos acionistas dissidentes, o direito ao reembolso de suas ações ou qualquer obrigação de que a Companhia, o acionista controlador, ou os acionistas que deliberarem favoravelmente à aprovação devam efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos nossos demais acionistas.

b. Riscos relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses de outros detentores suas ações ordinárias.

Os acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei nº 6.404/76. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. A Companhia não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

c. Riscos relacionados aos acionistas da Companhia

Não há riscos relevantes envolvendo a Companhia cuja fonte seja seus acionistas.

d. Riscos relacionados às controladas ou coligadas da Companhia

Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais a Companhia não pode assegurar que serão disponibilizados.

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Suas sociedades de propósito específico ("SPE") não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos ao acionista da Companhia. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

A associação da Companhia com outras entidades em SPEs pode trazer riscos financeiros, de imagem e comerciais adicionais, que podem afetar os negócios e o valor das ações da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia constitui consórcios com outras entidades para desenvolver alguns de seus empreendimentos. Os riscos inerentes aos consórcios incluem potencial falência das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os da Companhia. No caso de um consorciado em determinada SPE não cumprir com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela das obrigações, a Companhia pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) consorciado(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na nossa participação no consórcio da SPE, aumentando assim a exposição de caixa da Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os nossos acionistas poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do nosso grupo econômico.

e. <u>Riscos relacionados aos fornecedores da Companhia</u>

A Companhia e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Companhia na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente a situação financeira da Companhia. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os resultados da Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária para a Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, aproximadamente 73% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pela Companhia e suas subsidiárias era composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte da Companhia e de suas subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária de modo que a Companhia e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas das

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

empresas terceirizadas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

Além de adquirir materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, a Companhia também terceiriza os serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Companhia participa dependem de fatores que estão fora do controle da Companhia como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo na sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Companhia.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia pelo prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e podes vir a ser demandada com relação a tais garantias, o que poderá causar um efeito adverso para a Companhia.

f. <u>Riscos relacionados aos clientes da Companhia</u>

A Companhia pode estar sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

A Companhia pode vir a conceder financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Companhia estará sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia poderiam ser adversamente afetados.

A Companhia está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.

Dado que a Companhia vende as unidades a prazo para seus clientes, a Companhia incorre o risco de estes não terem mais condições de honrarem com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa da Companhia e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

g. Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atua

A Companhia está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Companhia se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

- a Companhia pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;

- a Companhia é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção e de aquisição de terrenos;

- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;

- as margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;

- as oportunidades de incorporação podem diminuir;

- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") pode reduzir a oferta de financiamento aos clientes da Companhia; e

- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Companhia e resultados operacionais.

A Companhia também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Companhia ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde as atividades da Companhia são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Companhia na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários, sujeitando a Companhia a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do maior potencial de crescimento. Os concorrentes da Companhia podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que a Companhia. Ademais, alguns dos concorrentes da Companhia poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Companhia iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas adversamente. Se a Companhia não puder responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de seus concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos e/ou adquirir outros fatores de produção, seus negócios e sua situação financeira serão afetados adversamente.

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente a Companhia.

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos são inerentes à Companhia. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das suas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Companhia. Além disso, a Companhia pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia.

A eventual escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e a obrigar a alterar as condições de financiamento que a Companhia oferece aos seus clientes.

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, afetando a Companhia adversamente e de forma significativa.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O CMN, com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Companhia pode ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2018, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 79,5% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes. O custo de captação da Companhia ou de seus clientes pode aumentar reduzindo a margem da Companhia e o poder aquisitivo de seus clientes.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito para seus clientes

Para que a Companhia possa expandir suas operações de maneira significativa, seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Imobiliário ("SFI") e do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Companhia, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e seus resultados operacionais.

h. Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atua

As atividades da Companhia estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as atividades da Companhia.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. A Companhia é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis podem acarretar atrasos ou fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre a Companhia, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Companhia e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Companhia, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

As SPEs da Companhia estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) regime especial de tributação ("RET"), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Companhia.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS IC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada por nós.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os nossos resultados operacionais, uma vez que a reconhecemos a receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

i. Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atua

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

j. Riscos relacionados a questões socioambientais

Companhia está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Companhia podem ser prejudicados.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 deste Formulário de Referência. A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos da Companhia ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem expor a Companhia e suas subsidiárias a riscos ambientais que poderiam afetar adversamente a Companhia.

As atividades da Companhia de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem sujeitar a Companhia a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadores e/ou construtores, a Companhia pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público. A Companhia pode também ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), se tiver contribuído para a contaminação ou não. Uma vez que saiba do fato e seja notificada pelas autoridades, responsável ou não pelo passivo, a Companhia deverá adotar as medidas de remediação necessárias.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

Caso a Companhia ou alguma de suas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, a Companhia pode sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações, ver item 4.7.

Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de nossos imóveis, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Companhia para composição do seu Landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não sejam superadas.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Companhia celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas de compra e venda em favor da Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a, a aprovação do projeto na prefeitura, *due diligence* do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições não serem superadas, os negócios serão resolvidos de modo que a Companhia não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos.

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia e aos negócios de suas controladas

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos negócios da Companhia e de suas controladas, e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais da Companhia.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente nos os negócios e os resultados operacionais da Companhia.

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir e que podem resultar em impactos desfavoráveis em tais propriedades reduzindo a disponibilidade de terrenos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

k. Riscos Macroeconômicos

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda das ações da Companhia pelo preço e momento desejados.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de emissão da Companhia de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

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, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os nossos valores mobiliários de emissão. Isso poderia dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente nossos negócios e o valor de mercado das ações da Companhia.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das nossas ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, a Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das operações da Companhia, bem como suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Companhia.

A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o preço de mercado de suas ações.

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Companhia.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, A Companhia talvez não possa ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar seus custos e reduzir suas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de nossos novos empréstimos e financiamentos, mas também o custo da dívida atual da Companhia, bem como em seu caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem afetar adversamente a Companhia, pois a Companhia possui empréstimos e financiamentos indexados à variação da taxa DI. Por outro lado, uma redução significativa na taxa DI ou inflação pode afetar adversamente a receita de as aplicações financeiras da Companhia.

O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Companhia poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, na Companhia.

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados das operações da Companhia, bem como poderá afetar também o preço de negociação de suas ações.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a "Operação Lava Jato". Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente nossos negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o preço de negociação de suas ações. A Companhia não pode prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados da Companhia.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas.

Em 2016, o Real se valorizou frente ao Dólar em 19,3%, fechando o exercício em R$3,25. Em 29 de dezembro de 2017, a taxa de câmbio Real/Dólar estava R$3,31, aumentou para R$ 3,88 no final de 2018 e aumentou para R$ 4,14. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do real frente ao dólar e outras moedas não terá um efeito adverso para as nossas atividades.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os nossos resultados, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos da Companhia. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Companhia não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. O negócio, a situação financeira, os resultados operacionais e as perspectivas da Companhia poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta são: (i) Risco de Juros; e (ii) Risco de Liquidez.

a) Risco de Juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR).

i. Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 22 de novembro de 2019 e as projeções para INCC disponibilizadas eletronicamente ao público em geral pela equipe econômica do Banco Itaú BBA S.A. de novembro de 2019, a Empresa considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Banco Itaú BBA S.A. tem para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2,20%	3,30%	4,40%	5,50%	6,60%
INCC	1,92%	2,88%	3,84%	4,80%	5,76%
TR	0%	0%	0%	0%	0%

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido 30/09/2019	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	**(51.181)**	(1.126)	(1.689)	(2.252)	(2.815)	(3.378)
INCC	**205.241**	4.111	6.166	8.222	10.277	12.333
TR	**(48.217)**	-	-	-	-	-
Total	**105.843**	2.985	4.477	5.970	7.462	8.955

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

Saldos nas Demonstrações financeiras consolidadas (em milhares de reais)	Saldo em 30/09/2019	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e Equivalente de Caixa (nota 4a)	**21.307**	14.087	-	-	7.220
Caixa restrito (nota 4b)	**7.325**	7.325	-	-	-
Contas a Receber (nota 5)	**205.242**	-	205.242	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	**233.874**	**21.412**	**205.242**	**-**	**7.220**
Empréstimos (nota 9)	**(123.540)**	(72.593)	-	(48.217)	(2.730)
Total dos passivos com riscos financeiros	**(123.540)**	**(72.593)**	**-**	**(48.217)**	**(2.730)**
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	**110.334**	**(51.181)**	**205.242**	**(48.217)**	**4.490**

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 30 de setembro de 2019, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	**30/09/2019**	**31/12/2018**
Ativos (em milhares de reais) Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito (aplicação financeira)	2 (a)	**28.632**	**24.090**

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

b) Risco de Liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A tabela abaixo apresenta um sumário do perfil de vencimento dos passivos financeiros da Grupo com base em pagamentos não descontados e previstos em contrato:

Em 30 de setembro de 2019 (em milhares de reais)	**Menos de 1 ano**	**de 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Fornecedores	6.627	-	-	6.627
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	95.413	28.127	-	123.540
Outros débitos com terceiros (Nota 11)	9.945	35.942	-	45.887
	111.985	64.069	-	175.054

Em 31 de dezembro de 2018 (em milhares de reais)	**Menos de 1 ano**	**de 1 a 5 anos**	**Mais de 5 anos**	**Total**
Fornecedores	5.055	-	-	5.055
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	11.124	103.245	-	114.369

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Outros débitos com terceiros (Nota 11)	1.955	9.192	-	11.147
	18.134	**112.437**	**-**	**130.571**

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.3, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que: (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia; (ii) possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia; ou (iii) que possuam valor envolvido acima de R$ 1 milhão.

Descrevemos a seguir o único processo judicial relevante a que a Companhia estava sujeita em 30 de setembro de 2019.

Contingência Cível

Processo nº 1028792-37.2016.8.26.0405 - Ação Popular	
a. Juízo	Fazenda Pública
b. Instância	Vara da Fazenda Pública de Osasco
c. Data de instauração	30/11/2016
d. Partes no processo	**Autora**: Maria Grazia Matarazzo **Réus**: Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações LTDA.; Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações SPE LTDA.; e Prefeitura Municipal de Osasco.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Trata-se de ação popular, com pedidos ilíquidos, pela qual a autora pleiteia a realização das obras necessárias à correção de um alegado estreitamento da via pública. Não obstante sejam ilíquidos os pedidos formulados, foi atribuído à causa o valor de R$ 10.000,00 (dez mil Reais).
f. Principais fatos	Trata-se de ação popular por meio da qual a Autora alega que o empreendimento imobiliário realizado pelas empresas rés ocasionará o indevido estreitamento da via pública e que a omissão do município de Osasco ao não impedir o alegado estreitamento teria dado azo ao patrimônio moral da sociedade. A Autora requereu liminarmente que os Réus providenciassem imediatamente as adaptações dos projetos apresentados e executassem as obras necessárias à correção do estreitamento da via pública e à recomposição do alegado dano ao patrimônio público. O Ministério Público do Estado de São Paulo apresentou manifestação indicando que a verificação das supostas ilegalidades depende de regular produção de provas e, com isso, opinaram pelo indeferimento do pedido. Diante disso, em 21.2.2017 o pedido de tutela antecipada foi indeferido pelo Judiciário. Os Réus apresentaram contestação e as partes requereram a produção de prova pericial. Pendente de elaboração de laudo pericial. O empreendimento imobiliário já foi devidamente entregue, cujo habite-se foi expedido em 09 de Outubro de 2019. As contrapartidas viárias exigidas pela Prefeitura de Osasco para a aprovação do empreendimento foram realizadas e concluídas.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Caso a ação venha eventualmente ser julgada totalmente procedente em favor da Autora, as Empresas Rés deverão proceder com obras a fim de readequar o seu projeto às exigências feitas pela Autora ou perdas e danos. Diante do desenvolvimento do empreendimento imobiliário, as Rés ficam impossibilitadas de prever e mensurar o total dos prejuízos possíveis.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3

Diante da possibilidade de perda do processo descrito no item 4.3 acima ser "possível", em 30 de setembro de 2019, não foram provisionados valores para tal processo.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

Não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos, em que a Companhia ou suas controladas sejam partes e cujas partes contrárias sejam seus administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores, ou seus investidores ou de suas controladas.

4.4.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3

Tendo em vista que inexistem processos relevantes descritos no item 4.4 acima, este item não é aplicável.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam parte.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

Apresentamos abaixo os processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto, dos quais a Companhia e suas controladas são partes.

Processos Cíveis	
Valores Envolvidos	R$ 1.814.266,65 (um milhão, oitocentos e quatorze mil, duzentos e sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos).
Prática que causou tal contingência	Ingresso de Ações de Rescisão Contratual por Clientes da Companhia ("Distratos"), nas quais tais Clientes pleiteiam a rescisão do Contrato de aquisição do imóvel e devolução dos valores pagos à Companhia e/ou suas subsidiárias. A Companhia utilizou como base as ações ativas que versam sobre o assunto em epígrafe, que somadas totalizam 31 ações.

4.6.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6

O valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6 acima, em 30 de setembro de 2019 o saldo da Provisão para demanda judiciais era de R$ 722 mil (setecentos e vinte e dois mil reais).

4.7 - Outras Contingências Relevantes

A Companhia figura como parte compromissária em Termos de Compromissos firmados com órgãos ambientais, com assunção de obrigações específicas e por tempo determinado, que viabilizam o exercício de nossas atividades em conformidade com a legislação ambiental aplicável.

Dentre as obrigações geralmente assumidas, destacam-se o plantio de árvores até a finalização de obras, a proteção de áreas verdes, o corte restrito de árvores e vegetação, a título de compensação ambiental pelos impactos causados em decorrência da implantação e construção de nossos empreendimentos.

Descrevemos a seguir alguns Termos de Compromissos firmados pela Companhia:

Termo de Compromisso TCA nº 255/2016	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nº 2547 e 2597, Vila Prudente, São Paulo/SP.
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de exemplares arbóreos; preservação de exemplares arbóreos; plantio de mudas; implantação de calçada verde e áreas verdes, etc.

Termo de Compromisso TCA nº 246/2019	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Avenida Roque Petroni Junior, 169, Brooklin, São Paulo/SP.
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas, plantio e entrega de mudas, implantação de calçada verde, etc.

Termo de Compromisso nº 12/2019	
Órgão envolvido	Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André.
Empreendimento	Rua Ibiapava, nº 53 a 144, Jardim Stella, Santo André/SP.
Obrigações	Plantio de mudas; apresentação de relatórios fotográficos das mudas plantadas.

Termo de Compromisso nº 67/2015	
Órgão envolvido	Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André.
Empreendimento	Rua Ibiapava, nº 53 a 144, Jardim Stella, Santo André/SP.
Obrigações	Reposição florestal; plantio de mudas de árvores nativas da Mata Atlântica; doação de materiais ao SEMASA; apresentação de relatórios fotográficos.

Termo de Compromisso TCA nº 253/2018	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Paula Ney, nº 428, 446 e 462, Vila Mariana, São Paulo/SP.
Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; remoção de árvores mortas; transplante de exemplares arbóreos; plantio de mudas; implantação de calçada verde; etc.

Termo de Compromisso TCA nº 284/2018	
Órgão envolvido	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de São Paulo.
Empreendimento	Rua Dráusio, nº 108 x Rua Reação, nº 95, Butantã, São Paulo/SP

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Obrigações	Corte de árvores exóticas e nativas; transplante de exemplares arbóreos; preservação de exemplares arbóreos; plantio de mudas; implantação de calçada verde, etc.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia possui sede no Brasil e seus valores mobiliários encontram-se custodiados no país.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

(a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

A Companhia adota desde 28 de novembro de 2019 uma Política de Gerenciamentos de Riscos, com o objetivo de controlar ou mitigar riscos operacionais, estratégicos e regulatórios. A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

(b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observadas no processo de gestão de riscos da Companhia, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, tratamento, monitoramento e comunicação dos riscos inerentes às atividades da Companhia e que possam afetar o atendimento de seus objetivos.

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios. O gerenciamento de riscos requer participação ativa de todos os colaboradores e a disseminação da cultura e do conhecimento de mitigação de Riscos em todas as instâncias.

Ao adotar um processo de gerenciamento de riscos, os principais benefícios esperados pela Companhia são:

- Melhoria dos resultados e perenidade do negócio;
- Maior transparência dos Riscos que a Companhia está sujeita, bem como das respectivas estratégias de mitigação e eficácia;
- Integração da gestão de Riscos como parte das atividades das áreas de negócio;
- Elevação do nível de maturidade em gestão de Riscos;
- Possibilitar à administração da Companhia a tomada de decisões de negócio mais consistentes com uma gestão baseada no gerenciamento dos Riscos;
- Difusão da cultura de gestão de Riscos em todos os níveis da Companhia; e
- Contribuição para a busca da excelência na gestão empresarial.

O processo de gerenciamento de riscos possui cinco pilares: (i) ambiente interno; (ii) avaliação de riscos; (iii) atividades de controle; (iv) informação e comunicação; e (v) monitoramento.

(i) Riscos para os quais se busca proteção

Os principais riscos para os quais a Companhia busca proteção são:

- Riscos Operacionais: São aqueles que envolvem a operação, sistemas de informação, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, declínio do resultado da Companhia. Dentre eles, podemos citar: inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros;

- Riscos de *Compliance* e Regulatórios: São aqueles causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e políticas internas de ética e conduta, ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que podem resultar em perda financeira e prejudicar a imagem e a reputação da Companhia. Dentre eles, podemos citar: atividades executadas em desacordo com políticas, normas e procedimentos da Companhia, falha no monitoramento de alteração/criação de leis e regulamentações, sanções/multas devido à transmissão de

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

informações incorretas para órgãos regulatórios, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais, dentre outros;

- Riscos Concorrenciais: São aqueles que colocam em risco o direito à livre concorrência e à livre iniciativa, e que podem causar a atuação abusiva de agentes econômicos, como manipulação de concorrências, vazamento de dados, divulgação privilegiada, dentre outros;

- Riscos Jurídicos: São aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e prestadores de serviços, dentre outros;

- Riscos Financeiros: São aqueles decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros;

- Riscos de Continuidade do Negócio: São aqueles que podem surgir com a falha na identificação e gestão de riscos, com o Cross-default ou vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), dentre outros;

- Riscos Mercadológicos: São os Riscos que de Mercado que são externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros;

- Riscos Cibernéticos: São aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais) (Via digital ou telefônica), acesso inadequado a ativos e recursos de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros; e

- Riscos de Sustentabilidade: São os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas.

(ii) Instrumentos utilizados para proteção

A Companhia identifica e trata os riscos a que está exposta de forma controlar suas atividades e sistemas de informações financeiras, operacionais e gerenciais, a fim de garantir que:

- Os riscos de negócio sejam identificados, avaliados e minimizados a um nível aceitável;

- A estrutura de controles internos seja continuamente revisada, minimizando os custos associados a atividades de controle desnecessárias e/ou a riscos não controlados;

- As áreas potenciais de conflitos de interesse sejam identificadas e os riscos associados sejam minimizados visando assegurar o cumprimento dos fundamentos corporativos, princípios e valores empresariais, bem como, do Código de Conduta;

- As recomendações sejam devidamente implementadas, com o objetivo de minimizar o risco dos procedimentos não conformes com as leis e os regulamentos (internos e externos), especialmente nos casos em que haja exposição a fraudes, multas e/ou sanções de órgãos externos; e

- Ocorram revisões periódicas das políticas, normas e procedimentos da Companhia.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Os instrumentos utilizados para proteção contra os riscos são implementados pelos seguintes meios:

1) Matriz de Riscos: Ferramenta utilizada pela Companhia para auxiliar no monitoramento dos Riscos;

2) Auditoria Interna: A Auditoria Interna identifica possíveis falhas em seus controles internos e monitoramento para confirmação de que os planos de ação acordados foram efetivamente implementados;

3) Testes de conformidade: Os testes de conformidade têm como objetivo identificar os riscos aos quais a Companhia está exposta; e

4) Treinamentos periódicos: A Companhia conta com um programa de treinamento com foco em *compliance* anticorrupção e obrigatório a todos os colaboradores convocados, para qualificação e conscientização acerca das condutas, princípios, conceitos e procedimentos previstos no Código de Conduta.

(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria, Comitê de Auditoria, *Compliance* e Auditoria Interna. Nesse sentido, as principais competências de cada um são:

a) Conselho de Administração:

i. Definir a estratégia da Companhia para atendimento de seus objetivos de negócio e o nível de apetite ao risco aceitável, visando a perenidade da Companhia e a criação de valor no longo prazo;

ii. Avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (*compliance*);

iii. Revisar a Política de Gerenciamento de Riscos;

iv. Definir os valores e princípios éticos da Companhia e zelar pela manutenção da transparência no relacionamento com todas as partes interessadas;

b) Diretoria:

i. Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;

ii. Executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão;

iii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação; e

iv. Contribuir para elaboração do relatório de riscos corporativos;

c) Comitê de Auditoria:

i. Reportar periodicamente ao Conselho de Administração a exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (compliance);

ii. Supervisionar as atividades da Gerência de Auditoria, Riscos e Compliance;

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

d) Gerência de Auditoria, Riscos e Compliance:

i. Coordenar e definir os padrões a serem seguidos de ferramentas, metodologias, sistemas de suporte pelo Compliance e Auditoria Interna;

ii. Consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los ao Comitê de Auditoria

e) *Compliance*:

i. Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos corporativos;

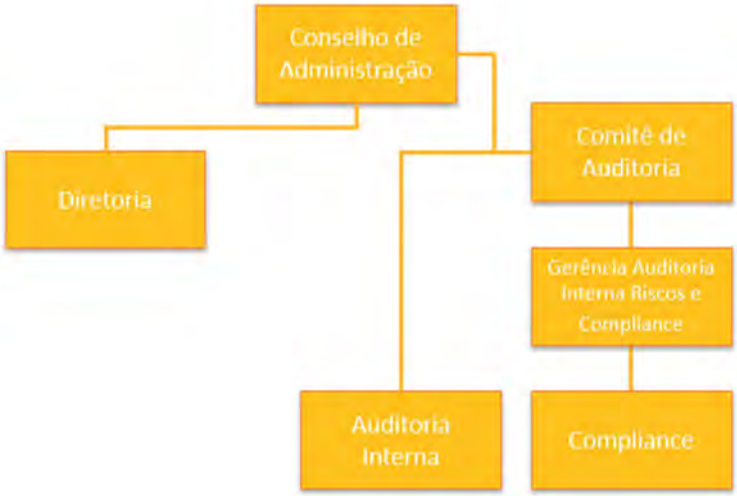
ii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto à Gerência de Auditoria Interna Riscos e Compliance e ao Comitê de Auditoria; e

iii. Conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador;

e) Auditoria Interna:

i. Aferir a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controles e governança.

Dessa forma, no que toca à Política de Gerenciamento de Riscos temos o seguinte organograma:



(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

Com base nas informações descritas nesta seção 5.1, a Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos é adequada.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia adota desde 28 de novembro de 2019 uma Política de Gerenciamentos de Riscos, com o objetivo de controlar ou mitigar riscos de mercado, operacionais, estratégicos e regulatórios. A Política de Gerenciamento de Riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

(b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

(i) riscos de mercado para os quais se busca proteção

Os riscos de mercado mais relevantes para a Companhia são:

- Risco de Juros;
- Risco de Crédito;
- Risco de Liquidez; e
- Risco Operacional.

Estes riscos são constantemente monitorados, avaliando-se mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia.

(ii) estratégia de proteção patrimonial (*hedge*)

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelar os ativos aos mesmos índices dos seus passivos, estratégia conhecida como hedge natural.

A Companhia poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados à exposição de balanço patrimonial. No caso da utilização destas operações, elas serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração.

(iii) instrumentos utilizados para proteção patrimonial (*hedge*)

A Companhia não utiliza atualmente derivativos ou outros instrumentos financeiros para fim específico de proteção patrimonial (hedge).

(iv) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. O controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas pela Companhia em confrontação com as taxas vigentes no mercado.

(v) instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

A Companhia não opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge*).

(vi) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado

A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria e Função de *Compliance*. Nesse sentido, as principais competências de cada um são:

a) Conselho de Administração:

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

v. Definir a estratégia da Companhia para atendimento de seus objetivos de negócio e o nível de apetite ao risco aceitável, visando a perenidade da Companhia e a criação de valor no longo prazo;

vi. Avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (*compliance*);

vii. Revisar a Política de Gerenciamento de Riscos;

viii. Definir os valores e princípios éticos da Companhia e zelar pela manutenção da transparência no relacionamento com todas as partes interessadas;

b) Diretoria:

v. Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;

vi. Executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão;

vii. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação; e

viii. Contribuir para elaboração do relatório de riscos corporativos;

c) Área de Compliance:

vii. Estabelecer processo a ser utilizado na gestão de riscos corporativos;

viii. Coordenar e definir os padrões a serem seguidos de ferramentas, metodologias, sistemas de suporte, as formas e a periodicidade dos seus reportes ao Conselho de Administração e Comitê de Auditoria da Companhia;

ix. Elaborar a Política de Gerenciamento de Riscos para aprovação da administração da Companhia;

x. Identificar riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto à administração da Companhia;

xi. Consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los à administração da Companhia; e

xii. Conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador.

(c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A administração da Companhia entende que a atual estrutura operacional, os controles internos e a política para gerenciamento de riscos são adequados e suficientes na atual conjuntura. No entanto, a estrutura, os controles e a política podem aumentar e/ou ficar mais rígidos, se a administração da Companhia julgar necessário.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

(a) principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia implementou e mantêm controles internos de modo a fornecer razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e informações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, as quais a Companhia considera suficientes dado o tipo de atividade e o volume de transações que opera.

As demonstrações financeiras da Companhia são preparadas mensalmente pelo Departamento de Contabilidade. Todos os números refletidos nas demonstrações são provenientes do ERP Mega, sistema bastante difundido no setor de *Real Estate*, com módulos que englobam todos os departamentos da Companhia, ou de documentações pertinentes (ex: escritura de terreno) que garantem a confiabilidade da informação.

Para garantir a confiabilidade das informações registradas no sistema, a Tesouraria, Contas a Receber e Controladoria, até o 3º dia útil do mês subsequente, promovem um fechamento sistêmico do ERP Mega. Todos os saldos de contas e aplicações são cruzados com os extratos e, em conjunto com a Controladoria, faz-se a conciliação para garantir que todos os pagamentos realizados no mês estão lançados no sistema. O departamento de Contas a Receber também produz todos os relatórios dos empreendimentos com a posição de recebíveis, que também devem estar cruzados e batidos com os extratos bancários. Em paralelo, a área de Controladoria analisa as classificações desses lançamentos, para garantir que os gastos estão corretamente classificados entre receita, custo e despesa. A Área de Engenharia faz o fechamento dos custos de todas as obras e atualiza os orçamentos, que são cruzados com os números da Controladoria antes de serem liberados para a Contabilidade. A Área de Novos Negócios atualiza a documentação dos terrenos para correto lançamento na Contabilidade. A área de Mercado de Capitais fornece todas as informações acerca das operações financeiras realizadas no mês e que precisam ser refletidas nas demonstrações, em consonância com os números refletidos no sistema pela Tesouraria. A área Jurídica fornece o relatório atualizado das ações em curso, para a correta atualização das contingências. A área de Recursos Humanos fornece as informações de folha, para correta contabilização das provisões de férias, 13º salário e Participação nos Lucros e Resultados.

Após esse trabalho, ao final do 3º dia útil, a Controladoria fecha o sistema e encaminha e-mail para a Contabilidade, para que ela se inicie o fechamento contábil. O fechamento do sistema garante que nenhum número seja alterado a partir daquela data. Caso seja identificado qualquer ajuste ao longo dos trabalhos da Contabilidade, a mesma solicita a abertura do sistema à Controladoria apenas para correção pontual.

Ao obter os números fechados e conciliados, a Contabilidade inicia o trabalho de fechamento junto com a Controladoria. Os relatórios advindos de outras áreas, liberados para a Contabilidade, e já validados pela Controladoria, são informações provenientes de outros módulos do sistema, o que aumenta a confiabilidade das informações, uma vez que são checados em pelo menos dois módulos diferentes antes de serem contabilizados. Os dados financeiros são checados nos módulos financeiro e contábil do sistema. Já os dados advindos da área de Engenharia são checados nos módulos financeiro, administração de obras e contábil. O restante das informações é confrontado também com documentação suporte, tais como: contratos, escrituras, documentos societários etc.

Até o 22º dia do mês, a Contabilidade libera os balancetes para serem avaliados pela Controladoria, que, em paralelo, produz um fechamento próprio. Esse balancete é conferido e validado. Caso haja qualquer inconsistência, ambas as áreas se alinham para realizar eventuais ajustes necessários e, na sequência, liberam as demonstrações para avaliação do CFO. O CFO avalia os números, faz seus

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

questionamentos, solicitando eventualmente correções pontuais e, em seguida, libera as demonstrações assinadas.

As principais imperfeições no processo de elaboração das demonstrações são a ausência de formalização do processo de fechamento e o processo de contabilização de notas fiscais no sistema, dado que algumas notas poderão ser imputadas no sistema em período divergente à compra ou prestação de serviço.

Em relação à formalização dos processos, a Controladoria, juntamente com a Gerência de Auditoria Interna, Riscos e Compliance, está elaborando um procedimento completo de fechamento.

Em relação às notas fiscais, a Companhia contratou, em novembro de 2019, uma ferramenta inovadora, denominada "Arquivei", que permite acesso online às notas fiscais emitidas contra os CNPJs das empresas do grupo. Dessa forma, o departamento fiscal terá acesso às notas de antemão e passará para validação da área responsável, ainda que as áreas não entreguem as notas no prazo. Uma vez confirmado que a nota é efetivamente devida, a mesma será contabilizada dentro do mês correto. A Ferramenta "Arquivei" é conectada à Secretaria da Fazenda, de forma que baixa automaticamente todas as Notas Fiscais de Serviços Eletrônicas ("NFS-e") e Conhecimento de Transporte Eletrônicos ("CT-e") emitidas para o CNPJ da Companhia e suas Subsidiárias e armazena-as em sua base de dados, disponível a qualquer tempo para consulta e download.

Em relação aos controles de *compliance*, desde 2017 a Companhia vem adotando controles específicos com vistas à proteção de sua integridade e a consequente continuidade dos negócios. Nesse sentido, adota, desde 2018, como padrão em suas condições comerciais contratuais, a inserção de cláusulas anticorrupção.

Além disso, a norma de suprimentos do a Companhia estabelece alçadas de aprovação para contratações, obrigando a formalização contratual para quaisquer serviços acima de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), contratação de serviços com mão de obra alocada por mais de 30 dias, e locação de equipamentos.

Para contratações estratégicas ou que impliquem um maior risco de integridade, como serviços de consultorias, assessorias, auditorias e despachantes, o processo de contratação deverá ser realizado em conjunto com a Auditoria Interna e o Departamento Jurídico.

(b) estruturas organizacionais envolvidas

A estrutura organizacional para a elaboração das demonstrações financeiras conta com diversas áreas da Companhia.

As demonstrações são elaboradas pela Contabilidade, mas através das informações que são fornecidas e validadas pela Controladoria. Em paralelo, a Controladoria fica responsável por fazer a ligação entre as áreas e validar todas as informações, para que haja uma dupla conferência.

As principais áreas envolvidas nesse fechamento são a Tesouraria, Contas a Pagar, Contas a Receber, Engenharia, Novos Negócios, Mercado de Capitais, Jurídico, Incorporação e RH. Cada uma dessas áreas envia relatórios de fechamento que são validados pela Controladoria para que os números sejam refletidos nas demonstrações financeiras:

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

Departamento	Responsabilidade
Contabilidade	Conferência de todos os dados recebidos e elaboração das demonstrações financeiras conforme normas contábeis vigentes
Controladoria	Coordenação e revisão das informações fornecidas à Contabilidade para elaboração das demonstrações e conferência das demonstrações em conjunto com a Contabilidade
Tesouraria	Conciliação financeira de todas as contas bancárias, aplicações e dívidas
Mercado de Capitais	Fornecimento de informações relevantes acerca de operações financeiras em curso
Contas a Receber	Conciliação de todo os recebíveis da empresa e fornecimento de fechamento com a posição de valores a receber, inadimplência, novas vendas, distratos realizados e provisão para distrato.
Engenharia	Conciliação dos custos incorridos nas obras, atualização dos orçamentos de obra, atualização do cronograma de obra e outras informações relevantes em relação ao custo de obra e manutenção de empreendimentos entregues
Novos Negócios	Fornecimento de informações e documentações acerca das negociações em curso e finalizadas de terrenos, além de informações de custo
Incorporação	Fornecimento de informações de custos de incorporação, andamento da legalização dos terrenos para reconhecimento de receita e informações sobre aprovações dos projetos nos órgãos competentes para efetivo lançamento dos empreendimentos.
Jurídico	Fornecimento de informações relacionadas às contingências de ações, abertura e fechamento de empresas, aumento ou redução de capital e alteração na composição acionária.
RH	Fornecimento de dados da folha mensal para lançamento das provisões contábeis e provisão do PLR.

(c) forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Os controles internos adotados são mensalmente supervisionados pela Administração. A Controladoria analisa e revisa todos os controles utilizados na preparação das demonstrações financeiras. A partir de 2019, a Auditoria Interna iniciou um trabalho para avaliar os controles realizados na área financeira, que consequentemente são os controles utilizados na elaboração das demonstrações e atualmente reporta sua análise ao Comitê de Auditoria.

Os Cargos dos responsáveis pelo acompanhamento da eficiência dos controles internos são: Comitê de Auditoria, CFO, Supervisor de Contabilidade, Gerente Financeiro, Supervisor de Controladoria e Gerente de Auditoria Interna, Riscos e *Compliance.*

Para a melhoria contínua de todos os processos da empresa, a Companhia adota o sistema de Gestão de Qualidade ("SGQ"), que tem por objetivo verificar todos os processos da empresa e como esses processos podem melhorar a qualidade dos produtos e serviços frente aos clientes. Em razão disso, a Companhia obteve as certificações NBR ISO 9001, que estabelece requisitos para o SGQ, e Sistema de Avaliação da Conformidade de Serviços e Obras ("SAC"), que tem como objetivo avaliar a conformidade do sistema de gestão da qualidade das empresas de serviços e obras. Ambas as certificações são baseadas na ISO 9000.

Além disso, em 2019, a Companhia adotou auditorias de qualidade, internas e externas, e otimizou seus processos de vendas, marketing, recursos humanos, financeiro, suprimentos, contratos e de tecnologia da informação.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores independentes concluíram o entendimento dos processos relacionados ao sistema contábil e de controles internos da Companhia em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 com o objetivo de determinar a natureza, época e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, e não para expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Como resultado dessa avaliação, foram feitas sugestões de melhoramento dos nossos controles internos, de forma a aprimorar a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, principalmente relacionados ao processo de consolidação das demonstrações financeiras e utilização de sistemas para controle das informações produzidas.

Nesse sentido, o relatório de recomendações e comentários à Administração do auditor independente indicou duas deficiências significativas, relacionadas a seguir:

1) Controles manuais que podem ser automatizados

A Empresa atualmente vem se utilizando para acompanhamento de importantes atividades operacionais em planilhas em EXCEL paralelas ao sistema, as quais poderiam ser parametrizadas em seu ERP de forma automatizada. O uso de planilhas paralelas ao sistema pode ocasionar falhas de controles, gerando ineficiências e atrasos nos processos de fechamento, trimestral e anual, das demonstrações financeiras, além de poder gerar duplicidade de trabalhos por diferentes profissionais.

2) Processo de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

No processo de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM foram identificadas algumas deficiências nos controles internos da Empresa, tais como: i) Ausência de controles e/ou checklists de procedimentos internos formais para auxiliar no processo de encerramento das demonstrações financeiras; ii) Ausência de padronização de procedimentos para encerramento das demonstrações financeiras e melhoria de divulgação em notas explicativas, e iii) Ausência de política formalizada descrevendo os procedimentos para mensuração dos valores e avaliação das premissas de forma tempestiva, bem como a revisão constante, com o objetivo de monitorar as contas de estimativas, provisões para distrato, provisões para perda de crédito esperada, Impairment dos ativos financeiros e não financeiros, contingências e valor realizável liquido dos estoques (imóveis a comercializar).

A Administração destaca que, apesar do apontamento das deficiências significativas, as mesmas não causaram distorções significativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e Informações Trimestrais individuais e consolidadas referente ao período findo em 30 de setembro de 2019 da Companhia e já estão sendo tratadas pela Administração de forma a mitigar o risco de quaisquer efeitos futuros nas nossas demonstrações financeiras. Para maiores informações a respeito do tema, vide no item 4.1 deste Formulário de Referência o fator de risco: "*A Companhia e seus auditores independentes identificaram deficiências significativas nos controles internos da Companhia e, se a Companhia não for capaz de tornar seus controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes*".

(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

A Administração discutiu tempestivamente todas as recomendações com seus auditores e, sendo que a conclusão da administração é de que se tratam de recomendações que não afetaram significativamente as demonstrações financeiras individuais consolidadas. Visando tornar ainda mais confiável o processo de elaboração das demonstrações financeiras e Informações Trimestrais da Companhia, planos de ação específicos ou acompanhamentos periódicos foram estabelecidos para melhoria das deficiências e deficiências significativas identificadas em seus processos, em especial aos pontos de deficiência significativa.

As principais ações da Administração, relacionadas à resolução das deficiências significativas apontadas são:

1) aprimoramento dos sistemas informatizados utilizados para o controle das informações, reduzindo os controles manuais e aumentando a confiabilidade das informações utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia.

2) a reestruturação do processo de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, formalizando todas as etapas desse processo e criando controles específico para as informações das áreas envolvidas, mitigando assim os riscos associados a ele. Adicionalmente, a Companhia planeja elaborar checklists, rotinas e documentos formais de fechamento para as demais áreas envolvidas no processo.

5.4 - Programa de Integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Código de Ética e Conduta: O Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios relacionamentos. O Código de Ética e Conduta procura gerenciar riscos gerais e também específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, oferta e recebimento de brindes e presentes, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações, lavagem de dinheiro, e doações políticas. O Código de Ética e Conduta foi aprovado em 28 de novembro de 2019 pelo Conselho de Administração.

Norma de Conflito de Interesses: A norma complementa as diretrizes estabelecidas no Código de Ética e Conduta da Companhia e tem por objetivo promover medidas razoáveis e necessárias à transparência e independência nas relações da Companhia, bem como gerir de forma eficaz os conflitos de interesses que possam surgir.

Norma de Brindes, Presentes e Cortesias: A norma tem por objetivo estabelecer os requisitos, critérios, regras e responsabilidades para o recebimento de brindes, presentes e cortesias, estabelecendo que não podem ser recebidos, de forma direta e/ou indireta, com objetivo de influenciar o resultado de uma negociação comercial.

Norma do Canal de Ética: A norma tem por objetivo estabelecer as diretrizes a respeito da utilização e gestão do Canal de Ética da Companhia. Estabelece que o conhecimento ou suspeita de atos ilícitos ou atos em desacordo às políticas internas da Companhia devem ser reportados via canal de denúncia ou formulários disponíveis na intranet e internet, que são geridos pelo *Compliance*.

Política de Segurança da Informação: A política tem por objetivo definir responsabilidades e orientar a conduta dos profissionais e usuários de informática da Companhia na utilização dos recursos computacionais e prevê penalidades aplicáveis àqueles que representarem ameaça à segurança da informação ou às regras de propriedade intelectual.

Norma de Suprimentos: A norma estabelece os requisitos, critérios, regras e responsabilidades no processo de Suprimentos para a aquisição, controle e gestão de materiais de consumo, materiais de obra, equipamentos e serviços e para a avaliação e qualificação de fornecedores.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes.

Tanto Auditoria Interna quanto *Compliance* possuem orçamento próprio e possuem canais de reporte diretos para o Comitê de Auditoria.

5.4 - Programa de Integridade

O *Compliance* tem como principais atividades atuar nas ações de prevenção, correção e monitoramento de mecanismos e procedimentos internos de integridade da Companhia, enquanto a Auditoria Interna atua especialmente na esfera da detecção.

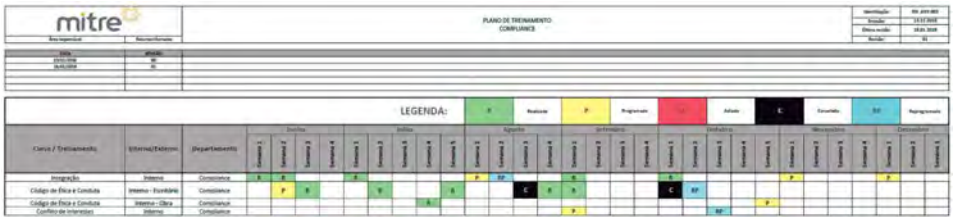
(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

  O Código de Ética e Conduta reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios e se aplica a todos os executivos e colaboradores da Companhia, regulando o relacionamento com clientes, fornecedores, bancos, parceiros, investidores e concorrentes.

- se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema

  Os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados anualmente conforme o Plano Anual de Treinamentos. Nesse sentido, segue abaixo o Plano Anual Treinamentos do ano de 2019:



- as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas.

  A prática de atos ilegais ou ilícitos, que violem ou possam violar a legislação e regulamentação vigentes, bem como eventuais violações ou suspeitas de violações ao Código de Ética e Conduta e às políticas e procedimentos da Companhia, sujeitam os executivos e colaboradores da Companhia às seguintes medidas disciplinares, conforme aplicável: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento, sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e comunicação dos fatos às autoridades competentes.

  No caso violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos.

- órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

  O Código de Ética e Conduta foi aprovado pelo Conselho de Administração em 28 de novembro de 2019. O documento está disponível no *website* da Companhia através do link: https://mitrerealty.com.br/codigo-de-etica-e-conduta.pdf.

(b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

- se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

5.4 - Programa de Integridade

A Companhia conta com um canal de denúncias interno (Canal de Ética).

- se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados.

  Todos os colaboradores da Companhia, bem como terceiros, clientes, fornecedores e prestadores de serviços, e o público em geral, têm à disposição o Canal de Ética, para envio de relatos ou suspeitas de qualquer ato ilícito, descumprimento do Código de Ética e Conduta, de suas políticas e processos internos da Companhia.

Os relatos podem ser enviados a qualquer momento por e-mail (canaldeetica@mitrerealty.com.br) ou por formulários disponíveis na intranet e internet, através do link: https://mitrerealty.com.br/canal-de-etica/.

- se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé.

  Os relatos são recebidos pelo *Compliance* e podem ser realizados de forma anônima, garantindo, assim, a confidencialidade, o sigilo absoluto e o tratamento adequado de cada situação.

- Além disso, conforme previsto na Norma do Canal de Ética, a Companhia não tolera qualquer tipo de punição ou retaliação de qualquer natureza contra qualquer pessoa que de boa-fé comunicar preocupações, suspeitas ou dúvidas sobre uma possível má conduta, órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.

(c) se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

A Companhia adota rigorosamente procedimentos que visam a identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares em processos de fusão, aquisição e reestruturações, como, por exemplo, a condução de *due diligence* jurídica, fiscal e contábil com o apoio de consultores especializados.

(d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável.

5.5 - Alterações significativas

Não houve, no último exercício social, e não há expectativa para o exercício social corrente, qualquer alteração significativa nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta ou em sua política de gerenciamento de riscos. A Companhia informa ainda que, adotou nova política de gerenciamento de riscos, conforme descrita no item 5.2 deste Formulário de Referência, em linha com o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e que as principais informações encontram-se descritas nos itens acima.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	09/09/2005
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade limitada
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	Registro Sendo Requerido

6.3 - Breve Histórico

A família Mitre possui mais de 58 anos de atuação no mercado de incorporação e construção civil. A partir da entrada de Fabricio Mitre como CEO, em 2008, a Companhia elevou seu nível de governança corporativa e adotou novas estratégias para ingressar em alto e sustentável ciclo de crescimento, o qual perdura até hoje. A Companhia atua nos segmentos de média e média alta renda de São Paulo. Os produtos são focados em usuários finais, com, majoritariamente, unidades de dois e três dormitórios.

Em 2011, com o progressivo aumento do quadro de funcionários, a Companhia mudou sua sede da Rua Maestro João Gomes de Araújo, na zona norte de São Paulo, aonde estava instalada desde sua inauguração, para a Alameda Joaquim Eugênio de Lima, região central da cidade. Ainda no mesmo ano, iniciou-se a primeira auditoria externa da Companhia, realizada pela Ernst & Young.

Em 2014, constituímos a Mitre Vendas, equipe própria de vendas, dedicada exclusivamente aos produtos da Companhia, e que representa a maior parte das vendas da Companhia consolidando a verticalização dos negócios da Mitre.

Com o lançamento do primeiro produto Raízes, em 2016, a Companhia acredita que tenha comprovado o sucesso da sua estratégia de ter duas linhas de produtos muito bem definidas: Raízes, produto com alta proposta de valor em regiões com baixa oferta de empreendimentos, para atingir o público de média renda; e o Haus Mitre, com forte apelo ao design e sofisticação, em regiões privilegiadas, destinado ao público de média-alta renda.

No ano de 2016 também realizamos nossa segunda mudança de escritório, transferindo a sede para a Alameda Santos, nº 700, endereço no qual a Companhia está instalada até hoje.

Três anos depois, em 2019, a consolidação das linhas de produtos é corroborada por dois lançamentos, Haus Mitre Brooklin (lançado em jun/2019, em uma região com grande oferta de diversas incorporadoras de São Paulo) e Raízes Guilhermina Esperança (lançado em mar/2019, em uma região extremamente carente de empreendimentos verticais, dominada por "Minha Casa Minha Vida"), que conseguiram atingir 92% e 97% de unidades vendidas nos primeiros 90 dias e 60% e 76% no primeiro final de semana do lançamento, respectivamente. Além destes, a Companhia lançou três empreendimentos em novembro de 2019 com as seguintes performances de vendas (i) 63% para Raízes Vila Prudente; (ii) 67% para Haus Pinheiros; e (iii) 66% para Haus Alto Butantã.

Ao longo dos últimos 12 anos, a Mitre Realty apresentou uma estratégia de aquisição de terrenos de baixo risco e exposição de caixa, através de parcerias com grandes instituições financeiras e contratos com mitigação de risco. Isto, atrelado ao rígido controle de execução, qualidade do produto e alta velocidade de vendas, trouxe à Companhia uma alta rentabilidade e um giro de ativo elevado.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

Até a data deste Formulário de Referência, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 6 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Somos a incorporadora e construtora com o maior ROAE[1] do setor, considerando a forma calculada pela Companhia, bem como uma velocidade de vendas significativamente acima do mercado da cidade de São Paulo[2] e o mais alto giro de ativo[3] 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). Esse programa foi reformulado para a nova realidade da Companhia e está descrito nos itens 13.4 deste Formulário de Referência.

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 Inteligence*; **(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.

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

---

[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 á 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 dividia pelo ativo total médio da Companhia referente ao mesmo exercício.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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 deste Formulário de Referência, 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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

entrega de tomadas para carros elétricos, fechaduras eletrônicas, opções de plantas e acabamentos personalizados, *coworking*, *bike parking*, entre outros. Todas as nossas plantas são minunciosamente 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 deste Formulário de Referência). 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 estoque[4] 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

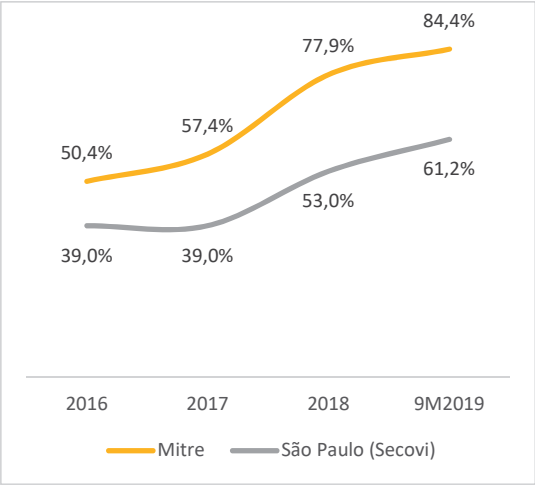
Linhas de Produto

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)

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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



Fonte: Dados internos da Companhia e SECOVI - SP

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/m^2 (grande maioria) e 9.000/m^2 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.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Figura 2: Voo de pássaro - Raízes Vila Prudente

Figura 1: Fachada – Raízes Vila Matilde

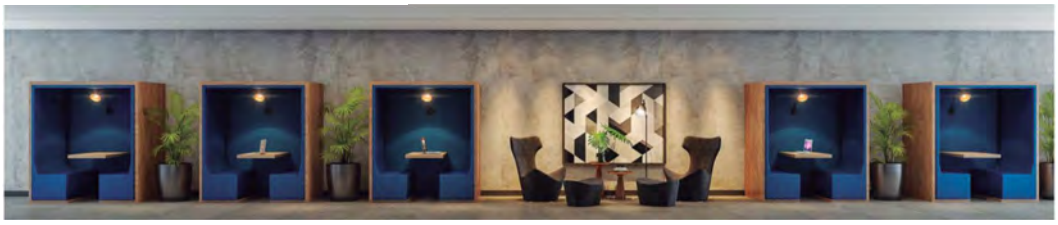


Figura 3: Coworking - Raízes Vila Prudente

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, consequentemente, 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 VGV[5] de cada empreendimento. Dessa forma, conseguimos diversificar o risco de cada empreendimento e ter maior conversão de vendas.

[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.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Figura 4: Fachada – Haus Brooklin

Figura 5: Fachada - Haus Pinheiros

Figura 6: Perspectiva - Haus Perdizes

Figura 7: Coworking - Haus Brooklin

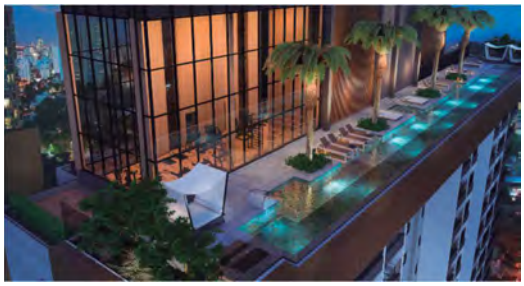


Figura 8: *Rooftop* - Haus Brooklin

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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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) deste Formulário de Referência. 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 (podendo chegar até 10 anos), através dos planos de Stock Option Plan e Plano de Entrega de Ações, conforme descrito no item 13.4.

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, diminuímos 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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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

Figura 9: *Stand* de vendas – Raízes Vila Prudente

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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 11: Decorado – Haus Brooklin

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 carrego 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, consequentemente, 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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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 Formulário de Referência. 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.

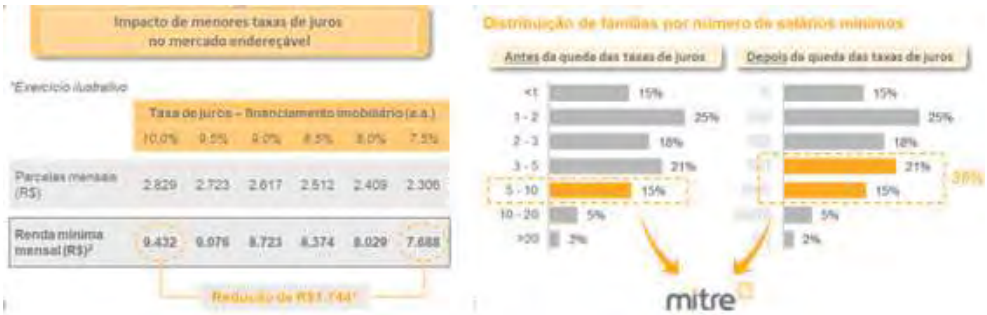
7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Na data deste Formulário de Referência, possuímos uma série de projetos em desenvolvimento, com excelente histórico de vendas, como o Haus Mitre Vila Mariana (99% vendido, sendo 82% 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 73% 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.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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 medição 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 EBTIDA 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 EBTIDA 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

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

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. Consequentemente, 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. Consequentemente, 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.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

(a) interesse público que justificou sua criação

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

(a) Produtos e serviços comercializados

As atividades da Companhia são exercidas por meio de um único segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), conforme divulgados em suas demonstrações financeiras. Para mais informações sobre produtos e serviços comercializados pela Companhia, vide item 7.1. deste Formulário de Referência.

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

	Período de nove meses findo em		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	30/09/2019		2018		2017		2016	
(em R$ milhares, exceto %)	R$	% do total	R$	% do total	R$	% do total	R$	% do total
Receita operacional líquida	189.757	100%	150.237	100%	54.788	100%	59.002	100%

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

	Período de nove meses findo em		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	30/09/2019		2018		2017		2016	
(em R$ milhares, exceto %)	R$	R$	R$	% do total	R$	% do total	R$	% do total
Lucro (prejuízo) líquido	26.741	100%	16.307	100%	(5.095)	100%	572	100%

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

(a) Características do Processo de Produção

O processo de produção da Companhia é verticalizado, englobando desde a prospecção de terrenos até a venda das unidades e a construção dos empreendimentos, fazendo com que os departamentos da Companhia estejam presentes no ciclo completo do produto e alinhados com o seu objetivo final. Dessa forma, a Companhia acredita ser capaz de manter a qualidade, a individualidade e o retorno de cada produto, para, assim, continuar entregando produtos de alto valor agregado para seus clientes e maximizando o patrimônio dos seus acionistas.

A Companhia atua no segmento de média e média-alta renda de São Paulo, conforme apresentado no item 7.1 acima, entregando, majoritariamente, apartamentos de 2 e 3 dormitórios para seus clientes. Para atender de forma personalizada esses clientes, foram desenvolvidas duas linhas de produtos: Haus Mitre, destinada à média-alta renda, com um produto diferenciado, e forte apelo de design e sofisticação; e o Raízes, produto focado na média renda, em regiões com baixa oferta de produtos e demanda represada, onde conseguimos oferecer produtos com alta proposta de valor e um preço por m² acessível.

Nossas obras, normalmente, têm início entre 4 e 8 meses após o lançamento, variando de acordo com a performance de vendas de cada produto. As obras, em geral, têm prazo de 24 a 32 meses para serem entregues.

O processo de produção consiste basicamente em três grandes etapas: (i) originação; (ii) desenvolvimento e aprovação de projetos, licenciamento e regularização; e (iii) construção.

(i) Originação

A originação é uma tarefa do departamento de Novos Negócios da Companhia, que também é responsável pelas etapas de aquisição de terrenos, desde a captação até sua efetiva compra e é pautado por uma rotina de atividades diferenciadas que repercutem em aquisições de terrenos privilegiados, seja pelas localizações estratégicas ou pelos bons resultados gerados à Companhia, com base nos seguintes princípios:

1) Agilidade: A estrutura inclui equipe dedicada à análise técnico-financeira e de negociação, interação direta com as equipes do nosso departamento jurídico e áreas técnicas;

2) Conservadorismo: A aquisição de novas áreas é sempre feita com base em premissas aquém daquelas praticadas historicamente pela Companhia e/ou pela concorrência. Dessa forma, ao adquirir um terreno, a Companhia considera um cenário de *stress* de mercado, com o preço de venda abaixo do praticado na região, velocidade de vendas menor do que a média histórica da Companhia e dos concorrentes etc.;

3) Baixo risco na aquisição: A compra de qualquer área pela Companhia é pautada por condicionantes básicas para a efetiva aquisição, como auditoria jurídica e ambiental em geral, viabilidade técnica e capacidade de aprovação do projeto nos órgãos públicos, inclusive mediante a emissão do alvará de aprovação do projeto. Além destes fatores, a maior parte das aquisições envolvem permuta física no local; e

4) Sinergia: As principais áreas do departamento são ativamente envolvidas no processo de aquisição de uma nova área, validando e imputando premissas básicas condizentes com aquelas praticadas no desenvolvimento do Empreendimento, como custo de obra e preço de venda, minimizando assim futuros riscos técnicos e financeiros.

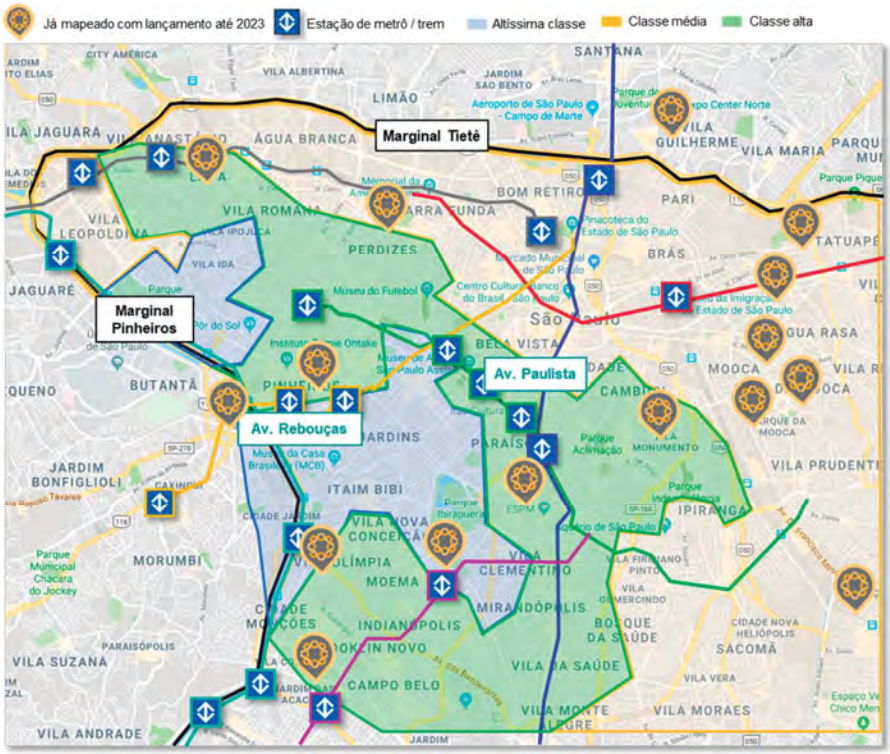
O processo inicia com a prospecção de novas oportunidades, seja através de corretores parceiros ou através de prospecção ativa. Identificado o terreno, é realizado um levantamento técnico completo da propriedade, estudo numérico preliminar e pesquisa de mercado. Com isso, é possível estimar as receitas, custos e despesas do empreendimento para, posteriormente, realizar a análise financeira dos resultados para a tomada de decisão. Sendo de interesse da Companhia, ou seja, atingindo seus parâmetros financeiros mínimos de Margem Bruta e Líquida, Valor Presente Líquido ("VPL")/Receita e

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

TIR, faz-se reunião com os proprietários para apresentação da empresa e alinhamento das expectativas. Superada positivamente esta etapa, é realizada visita ao local e concorrência bem como pesquisa de mercado para definição de preço de venda, elaboração de estudo arquitetônico, e, por fim, a apresentação ao comitê interno para que, caso seja aprovada, a área possa ser negociada. Havendo um consenso quanto à condição comercial, os Compromissos de Venda e Compra são celebrados para que seja iniciado o cumprimento das Condições Resolutivas e posterior lavratura da escritura.

Landbank

A Companhia possui um amplo *landbank* na cidade de São Paulo, conforme demonstrado no mapa abaixo, sendo que 5% está localizado na região Norte, 20% na Oeste, 49% na sul, 22% na leste e 5% no Centro, e estimamos que 59% será vinculado aos produtos da linha Haus, dos quais o custo do terreno em relação ao VGV é de, em média, 14%, e 41% da Raízes dos quais o custo do terreno em relação ao VGV é de, em média, 20%. Em média, o *landbank* possui um custo de terreno em relação ao VGV de 17%.



(ii) Desenvolvimento e Aprovação de Projetos

Para atender as necessidades dos seus clientes, a Companhia desenvolve projetos específicos para cada novo terreno. Estes buscam apresentar conceitos de destaque tanto no design do empreendimento, quanto na qualidade dos diferenciais entregues em suas áreas de uso comum e privativos.

O departamento de Produto e Licenciamento da Companhia é responsável pela elaboração dos projetos dos empreendimentos imobiliários, determinando o tamanho das unidades, dimensões adequadas dos cômodos, definindo cada área de lazer e conceituando o design dos empreendimentos. Antes do início de cada novo projeto, são elaborados esboços, pesquisas e desenvolvidos estudos para criar um produto diferenciado e que seja referência na região onde será implementado.

A companhia possui parceria com renomados escritórios de arquitetura, design de interiores, paisagismo e nas demais disciplinas técnicas de desenvolvimento de projetos imobiliários.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Simultaneamente, busca-se a obtenção das todas as licenças e aprovações dos projetos arquitetônicos nos órgãos competentes.

(iii) Construção

A Companhia não dispõe de equipamentos de construção pesada e contrata subempreiteiras para a realização de serviços específicos, atuando no nível de tomadas de decisão e gerenciamento, a fim de otimizar sua estrutura administrativa e reduzir custos fixos. Para suportar o crescimento, a Companhia conta com parceiros de longo prazo e fornecedores qualificados, renomados e com experiência no mercado.

O desafio da entrega de diferenciação a um preço compatível só pode ser transposto a partir do total controle dos processos envolvidos e dos custos inerentes aos mesmos. Para tal, desenvolvemos sinergia entre as etapas que compõe o processo a partir de uma centralização do planejamento das atividades. A área de Planejamento fornece as informações necessárias às áreas de Projeto, Suprimentos e Obra para que as etapas sejam iniciadas e concluídas nos momentos e prazos adequados, proporcionando a possibilidade da realização de estratégias de compra e fornecimento, retroalimentação de otimizações de soluções de projeto e racionalização das etapas construtivas, permitindo o início da construção de 4 a 8 meses após o lançamento do empreendimento.

Após criterioso processo de homologação, o departamento de suprimentos concretiza acordos de longo prazo com fornecedores de materiais e mão de obra, utilizando-se de materiais e equipamentos de construção de marcas de renome e tecnologia avançada. Além disso, por conta da existência de uma área de compras centralizada, atinge-se economia de escala significativa na compra de materiais e na contratação de serviços.

Durante a etapa de construção, métodos rigorosos de controle de custos e andamento físico são aplicados com o objetivo de identificar desvios e apresentar tratativas garantindo o bom andamento da obra. Em adição, o controle da qualidade das etapas e a padronização da execução dos serviços nos empreendimentos é garantida a partir da utilização de instruções técnicas que descrevem detalhadamente cada etapa da construção de um projeto e são utilizados constantemente nos canteiros de obra por todos os envolvidos nas etapas, desde a equipe técnica da construtora ao colaborador que executa o serviço propriamente dito por parte do fornecedor de mão de obra terceiro.

As boas práticas por parte da construtora garantiram a obtenção e a manutenção do selo de qualidade ISO 9001:2000 pela Fundação Vanzolini, atestando a competência a aplicabilidade dos processos descritos quanto a gestão de atividades, processos, geração e destinação de resíduos.

O grupo de engenharia coordena as atividades dos prestadores de serviços e fornecedores de material, garantindo a observância de códigos de zoneamento, de segurança do trabalho e das prefeituras, assegurando a conclusão tempestiva de projetos da Companhia.

Como garantia pós obra concede-se aos clientes da Companhia e de suas subsidiárias uma garantia de cinco anos cobrindo problemas estruturais em todos os empreendimentos, e os demais sistemas seguem os prazos estipulados pelo SECOVI.

(b) Características do processo de distribuição

A comercialização dos produtos Mitre é feita por intermédio de, principalmente, duas equipes de vendas: Mitre Vendas (*house* própria), contemplando a maior parte das vendas; e a Lopes, maior imobiliária do país, e que possui equipe dedicada à Mitre, contemplando uma parcela menor das vendas.

A Mitre Vendas, equipe de vendas própria da Companhia, foi inaugurada em 2014, a fim de verticalizar a cadeia de produção e se dedicar exclusivamente aos produtos oferecidos pela companhia. Além de se especializar nos produtos Mitre, os corretores da Mitre Vendas também são essenciais no processo de melhoria contínua da Companhia, uma vez que são capazes de trazer para os executivos uma visão mais próxima das necessidades e opiniões dos clientes em relação aos produtos oferecidos pela

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Companhia. Atualmente, a equipe própria de vendas é responsável pela maior parte da comercialização dos produtos oferecidos pela Companhia.

Os corretores da Mitre Vendas, que contempla mais de 1.670 agentes são agentes autônomos que recebem comissão diretamente dos compradores dos produtos, não são funcionários da empresa.

Para completar a força de vendas, contamos com a Lopes, que participa de todos os lançamentos da empresa e atualmente conta com um *share* de aproximadamente 27% das vendas.

O ciclo da comercialização e venda das unidades se inicia antes do lançamento dos empreendimentos. A equipe comercial fica responsável pelo acompanhamento dos projetos a serem lançados junto ao departamento jurídico, de incorporação, projetos, marketing e financeiro, a fim de manter as equipes de vendas preparadas para o início das vendas. O treinamento das equipes consiste em *workshops* para que os profissionais possam ter completo conhecimento do processo de compra e venda de unidades e sejam capazes de sanar os principais questionamentos dos clientes. Em paralelo com o treinamento das equipes nos stands de vendas, realizamos rodadas de perguntas e respostas com os corretores para certificar que não há mais dúvidas sobre os projetos e que estes estão aptos para iniciar a prospecção. Ainda na fase pré-vendas, a equipe comercial, juntamente com as equipes de marketing digital, marketing *offline*, financeiro e produtos, define as ações estratégicas a serem adotadas conforme cada linha de produto, região e público alvo.

A companhia apresenta as especificações de cada produto em convenções de vendas individuais, nas quais cerca de 400 a 600 profissionais do mercado, de ambas imobiliárias, são convidados e os dados técnicos são divulgados, assim como o material de marketing, tabela de vendas, vantagens competitivas dos empreendimentos, metas de vendas, plano de incentivos e premiações agressivas por performance, fato que corrobora a velocidade de vendas expressiva dos produtos da Companhia. Por fim, as equipes de vendas iniciam a oferta ativa dos produtos para os clientes, que consiste em ofertas corpo-a-corpo em pontos estratégicos de captação, estudados individualmente para cada produto, e ligações para base de potenciais clientes das imobiliárias.

Pouco antes do lançamento do produto, a Companhia inaugura o *stand* de vendas (*showroom)*, que possui a maquete do empreendimento e o apartamento modelo totalmente mobiliado, no qual os corretores convidam os clientes a visitar. O *stand* é construído no próprio terreno onde será concebido o empreendimento e é desenhado de maneira estratégica a maximizar a experiência do cliente. Essa estratégia tem se mostrado muito assertiva visto que recebemos 1.101 visitas no Haus Mitre, 1.940 visitas no Haus Mitre Butantã, 2.141 visitas no Raízes Guilhermina-Esperança, 2.422 visitas no Haus Mitre Brooklin, 2.222 visitas no Raízes Vila Prudente, 944 no Haus Mitre Pinheiros e 1.334 visitas no Haus Alto Butantã.

As vendas têm início no dia do lançamento do produto, quando é realizado um evento promocional no *stand* de vendas e os clientes que se interessarem pelos produtos podem sair do evento com o contrato já assinado. Contamos com a presença dos times de suporte dos sistemas de vendas, assim como de equipes especializadas em aprovação de propostas de venda, análise de crédito, elaboração de contrato, jurídico e de tecnologia.

Assim que o contrato for assinado digitalmente pelo cliente, as informações da venda são automaticamente atualizadas no ERP da Companhia, visto que todo o sistema de vendas é integrado com o sistema de gestão.

Após o lançamento do produto, a Companhia mantém o *stand* de vendas ativo até o início das obras, onde permanecem os corretores de ambas imobiliárias.

Após a etapa da venda, é responsabilidade do time de relacionamento com o cliente sanar todas e quaisquer dúvidas dos clientes, mantendo a sua satisfação em níveis elevados, além de acompanhar a carteira de recebíveis, a fim de preservar o baixo nível de inadimplência e de distrato. Também asseguramos que as informações sobre o andamento físico das obras estejam sempre atualizadas em nosso site, adicionando mensalmente fotos e percentuais de conclusão de cada produto. Por fim, na entrega do empreendimento, realizamos as vistorias com os clientes em seus apartamentos e o time

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

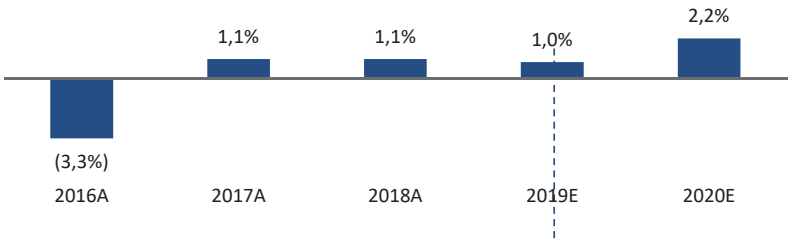
especializado em financiamentos e repasses orienta o cliente na busca pelo financiamento bancário, quando necessário, uma vez que a Companhia não realiza financiamento direto.

(c) Características dos mercados de atuação

I. Perspectivas de crescimento da economia brasileira

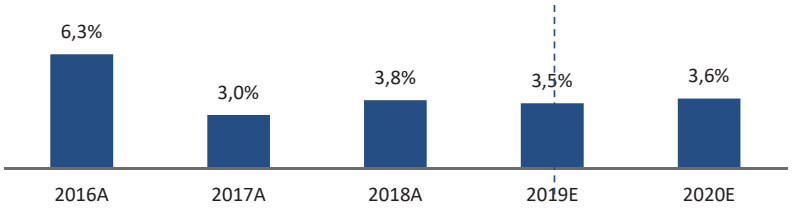
A economia brasileira presenciou uma forte recessão econômica nos últimos anos, influenciando negativamente, por consequência, o setor imobiliário. Não obstante, as projeções do Banco Central evidenciam uma retomada no crescimento do PIB do Brasil atrelado à inflação abaixo do centro da meta nos próximos anos.

Crescimento do PIB histórico e projetado



Fonte: Banco Central do Brasil, novembro de 2019

IPCA histórico e projetado

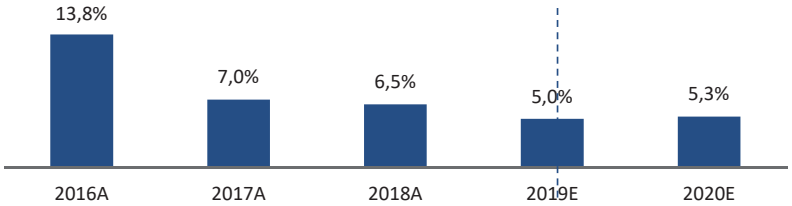


Fonte: Banco Central do Brasil (Boletim Focus), novembro de 2019

II. Cenário de crédito positivo dos próximos anos

A recuperação do crescimento do PIB do Brasil combinado às expectativas de manutenção da inflação em patamares considerados baixos pelo Banco Central devem permitir o contínuo aumento da disponibilidade de crédito no Brasil. Com isso, a taxa Selic tende a cair nas próximas reuniões do COPOM, permitindo a expansão do financiamento imobiliário e a redução nos juros hipotecários, além de tornar mais atraentes os investimentos em cadernetas de poupança, principal *funding* do crédito habitacional.

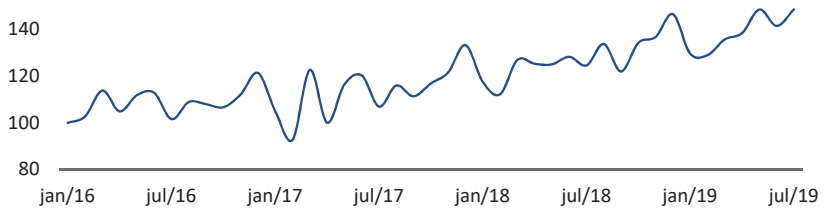
Selic histórica e projetada



Fonte: Banco Central do Brasil (Boletim Focus), novembro de 2019

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

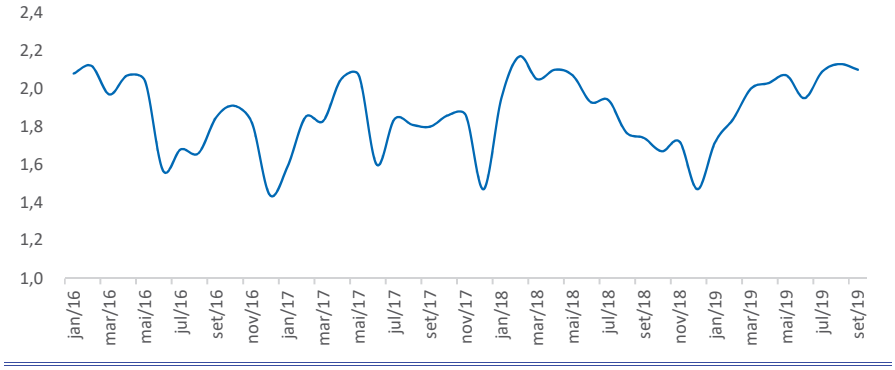
Evolução das Concessões de Crédito com Recursos Livres no Brasil



Fonte: Banco Central do Brasil novembro de 2019

Ainda que pouco abrangente, o financiamento imobiliário no Brasil apresentou um crescimento significativo nos últimos anos, com destaque para o primeiro semestre de 2019. No geral, a inadimplência hipotecária tem caído desde 2016.

Inadimplência hipotecária (% sobre o financiamento imobiliário total)



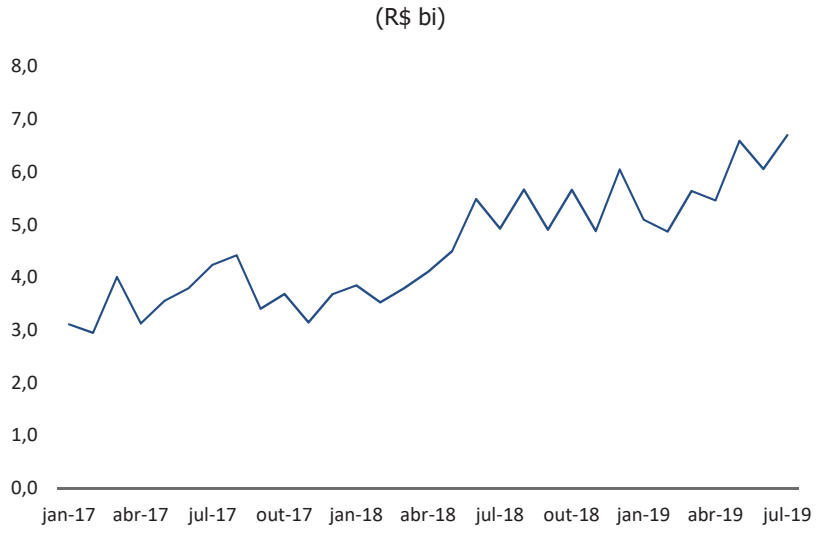
Fonte: Banco Central, novembro de 2019

O Conselho Monetário Nacional (CMN) aderiu recentemente a certas medidas com o objetivo de fomentar o financiamento imobiliário e, consequentemente, ajudar na retomada de crescimento do setor. Dentre estas medidas destacam-se: (i) a alteração no teto de valor do imóvel para fins de enquadramento no Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e (ii) a remoção do limite sobre o percentual da poupança que pode ser direcionado por instituições financeiras para financiar unidades precificadas acima do teto para o SFH, possibilitando que mais pessoas utilizem os recursos do FGTS para financiar imóveis.

O aumento da oferta de crédito imobiliário, atrelado à queda na taxa de juros e a um maior prazo dos financiamentos, promoveram o crescimento do mercado imobiliário de menor renda, uma vez que parcelas mais baixas de financiamento se tornam compatíveis com o orçamento familiar. No entanto, as medidas adotadas pelo CMN também permitiram que imóveis mais caros passassem a ser beneficiados com taxas de financiamento mais atrativas.

Financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

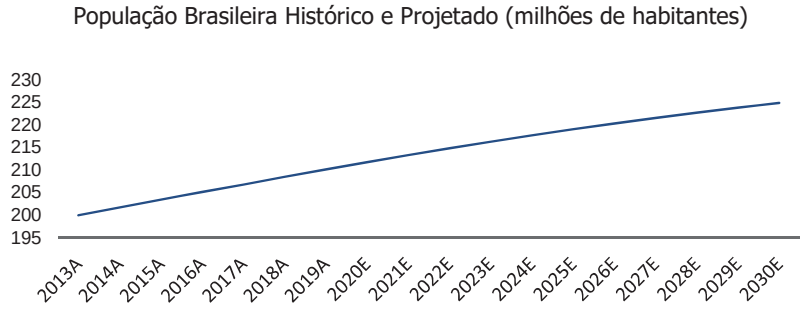


Fonte: ABECIP, novembro de 2019

a. Demanda Imobiliária

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicados por alguns fatores sociais, dentre eles: (a) taxa de crescimento populacional; (b) crescimento da renda familiar; (c) número de pessoas por moradia; e (d) alteração na pirâmide etária.

a) Taxa de crescimento da população: Segundo o IBGE, em 2030 a população total brasileira atingirá aproximadamente 225 milhões de habitantes, um aumento de 8% em relação a 2018. Em paralelo, novas moradias serão necessárias para atender as famílias que se formarão em função do crescimento populacional.

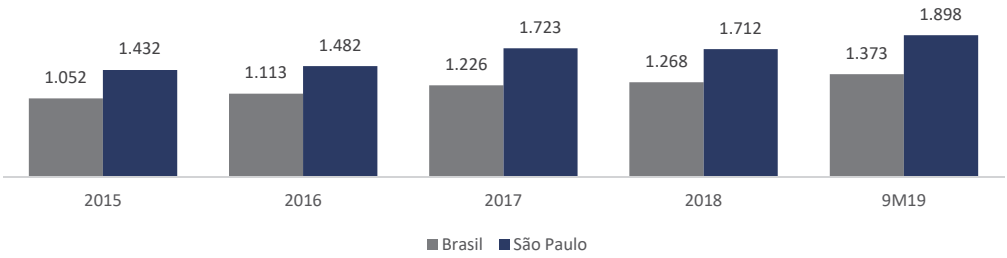


Fonte: IBGE, novembro de 2019

(b) Crescimento da renda familiar: Ainda que recentemente o Brasil tenha sofrido uma recessão econômica, o rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu aproximadamente 30% entre 2014 e 2018, auxiliando o mercado imobiliário brasileiro. Superior ao do Brasil, o crescimento do mercado imobiliário de São Paulo atingiu cerca de 33%. Ademais, a recente estabilidade macroeconômica do Brasil resultou na diminuição da desigualdade social. De acordo com o índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos socioeconômicos, o Brasil apresentou um índice de 0,533 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2017, um dos mais baixos registrados na história brasileira. Para comparação, em 1993 o Brasil apresentou um índice GINI de 0,604.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

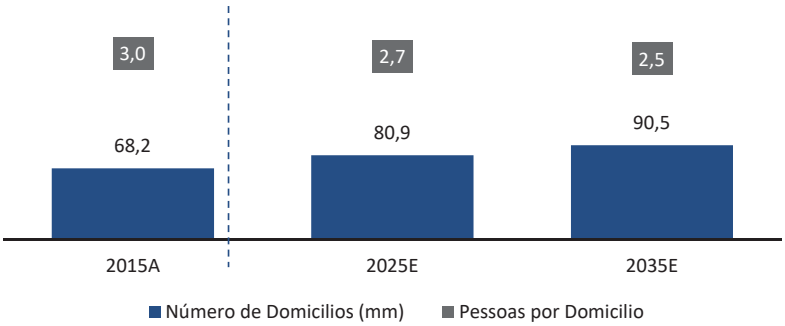
Evolução do Rendimento Domiciliar Per Capita (R$)



Fonte: IBGE, novembro de 2019

(c) Número médio de pessoas por moradia: O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no Brasil, atingindo em 2015 o número de 3,0 pessoas por domicílio particular. De acordo com estudo da Ernst&Young baseado em dados do IBGE, a expectativa é de que o número médio de pessoas por moradia, em 2035, diminua cerca de 17%, fazendo com que a demanda por novas moradias cresça a um ritmo mais rápido que o do crescimento populacional.

Número de Domicílios (mm) e Pessoas por Domicílios no Brasil

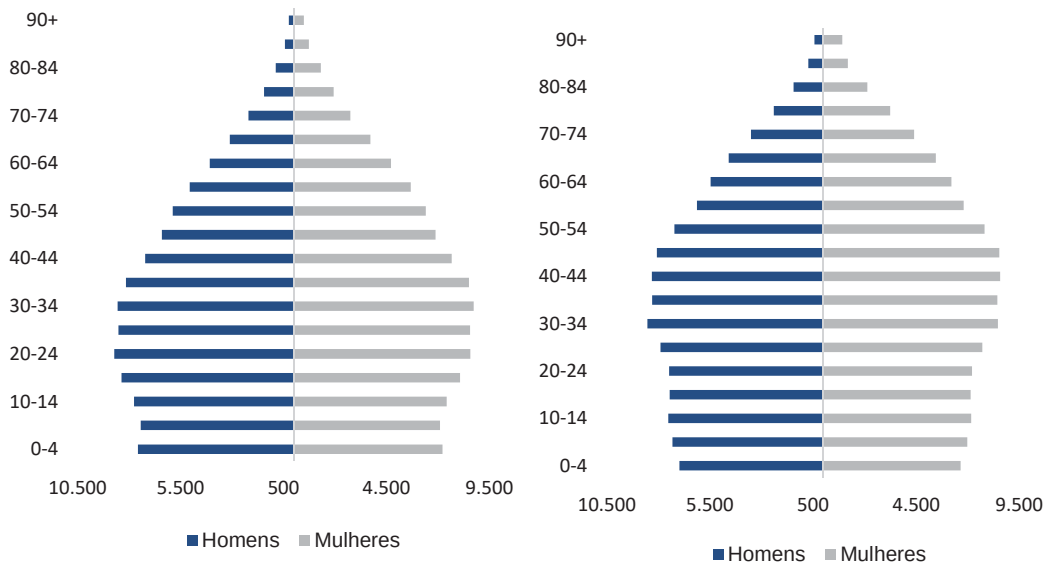


Fonte: Ernst&Young e IBGE

(d) Alteração na pirâmide etária: Nos últimos anos, a pirâmide etária brasileira tem sido alterada significativamente. A população que hoje é majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos) – cerca de 51 milhões de pessoas e 24% da população segundo o IBGE – envelhecerá até 2030, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos. Com tal envelhecimento da população, haverá um aumento significativo da demanda imobiliária.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Pirâmides Etárias do Brasil em 2018 (Esquerda) e 2030 (Direita)

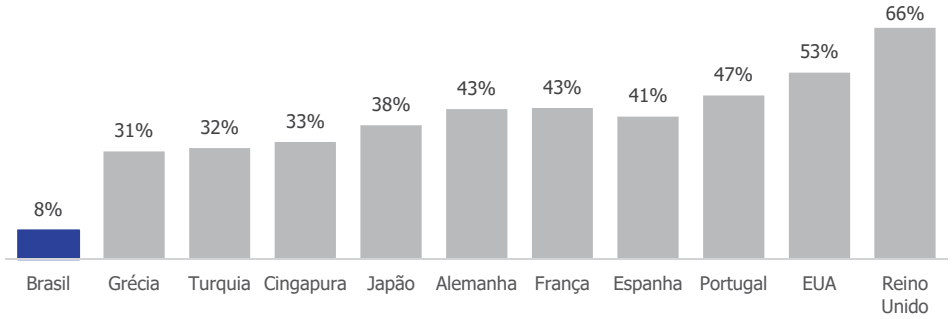


Fonte: IBGE

Expansão do crédito imobiliário

A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que incipiente, apresentou um crescimento gradual nos últimos anos e, em 2018, foi de 8% do PIB brasileiro, conforme gráfico abaixo.

Financiamento Imobiliário sobre o PIB



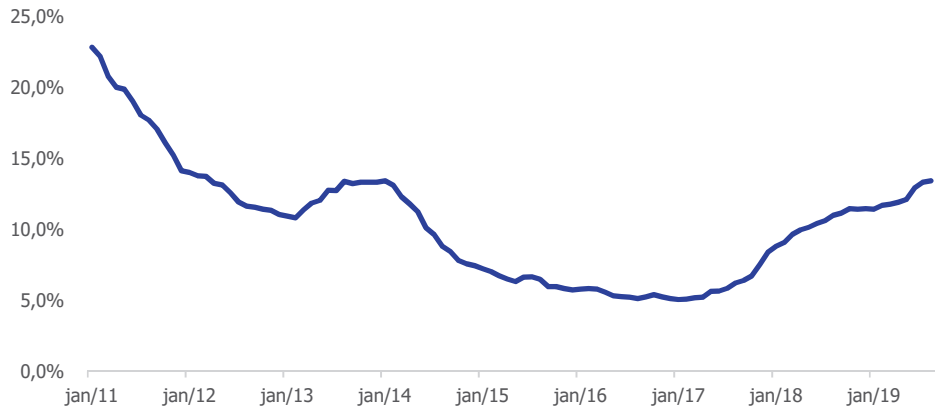
Fonte: Federação Europeia de Hipoteca

Construtoras e Incorporadoras com foco em Média e Média-Alta Renda em São Paulo

O segmento de construtoras e incorporadoras em São Paulo vem demonstrando melhorias significativas nos indicadores, conforme gráfico abaixo.

Velocidade de Vendas em São Paulo: Unidades Vendidas sobre Lançamentos (Média UDM)

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

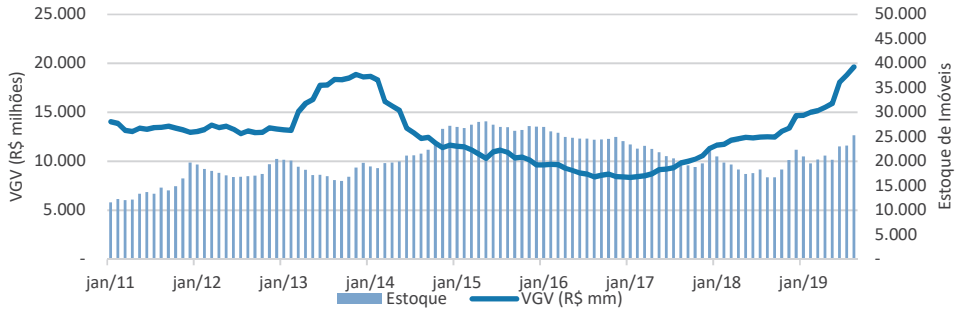


Fonte: Secovi São Paulo

Mercado Imobiliário de São Paulo

A quantidade de vendas, acumulada dos últimos 12 meses, atingiu 42.351 unidades, em setembro de 2019, o que representa apenas 7,2 meses de vendas em estoque na cidade de São Paulo, nível que demonstra a consolidação da retomada do mercado imobiliário de São Paulo.

Estoque de imóveis e Unidades Vendidas acumulado em 12 meses em São Paulo

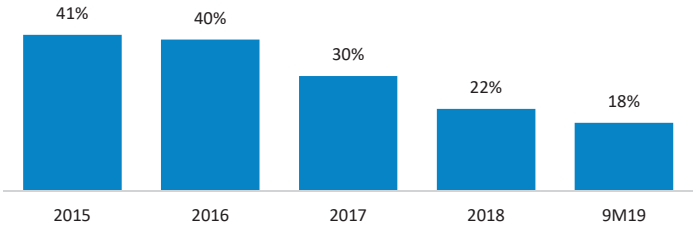


Fonte: Secovi SP - http://indiceseconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=90; http://indiceseconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=26

Em relação ao índice de cancelamentos, o segmento apresenta níveis decrescentes nos últimos anos, com diminuição de 41% em 2015 para 18% no primeiro trimestre de 2019 após aprovação da Lei de Distratos descrita no item 7.5 deste Formulário de Referência.

Índice de Cancelamentos de Vendas

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: Demonstrações Financeiras das Companhias: Gafisa, Even, Cyrela, EZTEC, Tecnisa e Helbor, novembro de 2019

(i) Participação em cada um dos mercados

A companhia atua somente no mercado imobiliário de São Paulo, no segmento residencial de média e média-alta renda.

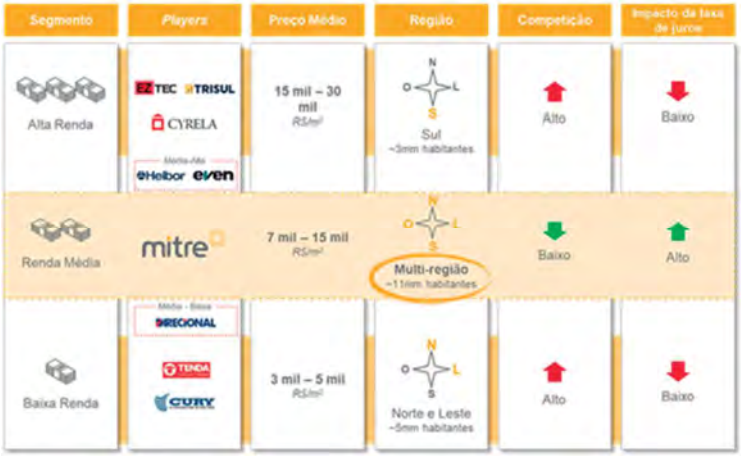
No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia apresentou um *market share* de 2,3% considerando o total de unidades residenciais vendidas na cidade de Sâo Paulo segundo dados do Secovi-SP. Nesse período, foram vendidas um total de 30.489 unidades residenciais contra 708 unidade residenciais vendidas pela Companhia.

Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou um *market share* de 1,9% considerando o total de unidades residenciais vendidas na cidade de Sâo Paulo segundo dados do Secovi-SP. Nesse período, foram vendidas um total de 29.929 unidades residenciais contra 583 unidade residenciais vendidas pela Companhia.

(ii) Condições de competição nos mercados

O mercado imobiliário de São Paulo é altamente fragmentado e competitivo.

A Companhia entende que todas as incorporadoras que possuam projetos próximos aos seus são competidores em potencial. Na linha Raízes, focada em média renda, a Companhia tem: a Diálogo e incorporadores regionais como principais concorrentes e, eventualmente, a Living, da Cyrela. Já na linha Haus Mitre, a Companhia tem a competição de praticamente todos os players de média alta renda, tais como: Even, Cyrela, Trisul, EzTec, Tegra e You.



(d) Eventual sazonalidade

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Embora o mercado imobiliário em geral costume desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) em função de férias, que acabam influenciando em decisões de investimento, as nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

(e) Principais insumos e matérias primas

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

A Companhia mantém relacionamento de longo prazo com seus fornecedores. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (por critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor.

A Companhia possui especificações restritas sobre a escolha de seus fornecedores, baseada não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação dos fornecedores, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega e na disponibilidade dos produtos. Adicionalmente, a Companhia mantém um controle de qualidade para se assegurar de que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados, diminuindo o custo de retrabalho.

Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com fornecedores, porém, para os itens de maior representatividade, trabalhamos com poucos fornecedores a fim de estabelecer um relacionamento de longo prazo. Além disso, o Departamento de Planejamento da Companhia realiza um trabalho de programação da aquisição de insumos, de forma evitar atrasos nas obras por falta de material, além de permitir ganhos de volume com a negociação simultânea de insumos de obras diferentes. Não são mantidos estoques de materiais de construção.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Não há dependência, uma vez que a Companhia atua com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

Ao indexar os recebíveis dos clientes de obras não concluídas ao INCC, a Companhia se protege de eventuais volatilidades nos preços dos insumos, dado que estes também são corrigidos pelo referido índice.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019 e no exercício social de 31 de dezembro de 2018.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019 e no exercício social de 31 de dezembro de 2018.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária. O Código Civil, por sua vez, rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os Municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

As prefeituras dos municípios em que se localizam os imóveis deverão emitir autorizações para início das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se).

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custo efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

Patrimônio de Afetação

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio separado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66%como CSLL, como preceitua a Lei nº 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da lei nº 4.591, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões,

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado pela Lei 9.514, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo que os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 30 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Resolução 4.676, Resolução 4.271 e Resolução 3.932

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019, suplanta as Resoluções 3.932 e 4.271, em que determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza tal obrigação, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676, determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações referidas em "Resolução 3.932" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais na cidade de São Paulo, local onde foram concentrados os lançamentos da Companhia realizados nos exercícios sociais encerrados em de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e no período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2019.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, de 22 de março de 2016, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

A Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Além disso, em 9 de maio de 2017 foi sancionada a Lei n.º 16.642, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações. O novo Código tem o objetivo de disciplinar e torna mais ágeis os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

A Companhia também teve lançamentos em outros Municípios do Estado de São Paulo, quais sejam, São Caetano do Sul, Santo André e Osasco.

A Lei Municipal nº 4.944 de 27 de outubro de 2010, conforme alterada, dispõe sobre o zoneamento estratégico do Município de São Caetano do Sul, tratando das especificações do uso do solo. Adicionalmente, a Lei Municipal n° 5.374, de 09 de dezembro de 2015, instituiu o Plano Diretor estratégico de São Caetano do Sul, que trata, dentre outros temas, dos princípios, fundamentos e diretrizes do desenvolvimento urbano, dos instrumentos de gestão, controle e promoção do ordenamento territorial, e das proposições referentes à sustentabilidade, desenvolvimento social e habitação, mobilidade urbana, desenvolvimento produtivo, regionalidade e infraestrutura, do sistema municipal de planejamento e gestão democrática participativa.

A Lei Municipal nº 8.836 de 10 de maio de 2006 institui a lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da macrozona urbana do Município de Santo André, tendo como finalidade a ordenação e o controle do uso do solo, a definição de condicionantes para a implantação de empreendimentos de impacto e a regulamentação do estudo de impacto de vizinhança, a complementação e o detalhamento dos parâmetros para a ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor e a fixação de regras para novos parcelamentos do solo levando em conta a exiguidade de terrenos disponíveis e a necessidade de simplificação da legislação. Referida lei estabelece regras que devem ser respeitadas para a devida aprovação de loteamento ou desmembramento, além de regras referentes à execução das obras, prevendo ainda procedimentos fiscalizatórios. Multas poderão ser aplicada em caso de infração às regras previstas nesta lei. Ainda, a Lei Municipal nº 9.394, de 05 de janeiro de 2012, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de Santa André, sendo regulamentada por diversos decretos municipais.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Por fim, a Lei Municipal nº 1.485 de 12 de outubro de 1978, alterada pela Lei Complementar n° 330, de dezembro de 2017, estabelece os objetivos e as diretrizes para o uso e ocupação do solo urbano no Município de Osasco. Referida lei trata de questões como parcelamento do solo para fins de edificação caracterizado por plano de arruamento ou de loteamento, por desmembramento do terreno ou por desdobro de lotes, procedimento que estará sujeito à prévia aprovação da Prefeitura. Trata ainda das penalidades aplicáveis em caso de utilização irregular das edificações. A Lei Municipal nº 125, de 03 de agosto 2004, regulamentada pela Lei Complementar n°152, de 09 de outubro de 2006 e, Decreto n° 9.757, de 21 de junho de 2007, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de Osasco.

Regulamentação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil.

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Como regra geral para as atividades com significativo impacto ambiental, o processo de licenciamento envolve três etapas sucessivas, para obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). A LP é emitida em fase preliminar de planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, e estabelece condições e exigências técnicas que deverão ser observadas nas fases do licenciamento. A LI autoriza a construção do empreendimento. Por fim, a LO autoriza o efetivo início e a continuidade das atividades operacionais.

A depender da legislação aplicável e do tipo de atividade desenvolvida – a exemplo das atividades relacionadas ao setor da Construção Civil - o processo de licenciamento costuma ocorrer de forma simplificada, com a aglutinação de mais de uma licença em uma única fase – a exemplo da LP e da LI - ou emissão de licença em única etapa. No entanto, a definição do tipo de licenciamento depende da regulamentação específica do local onde vai ser instalado o empreendimento.

Em regra geral, as licenças ambientais possuem validade por período definido na licença e deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, para garantia da regularidade da atividade desenvolvida.

Para os empreendimentos com significativo impacto ambiental, é exigida a compensação ambiental pelos danos não mitigáveis causados pela implantação do empreendimento, por meio de destinação de recursos para implantação e manutenção de unidade de conservação.

Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia. Caso a Companhia venha a cometer falhas no cumprimento das referidas condicionantes, ficará sujeita a multas ou até mesmo a revogação e/ou suspensão da licença ambiental obtida, fato este que pode impactar o regular exercício de suas atividades, inclusive com risco de total paralisação, gerando um efeito adverso relevante sobre os resultados da Companhia.

Ainda no âmbito do licenciamento ambiental, caso sejam constatadas intervenções em terras indígenas, comunidades quilombolas, patrimônio histórico e cultural ou em unidades de conservação ("UCs"), o órgão licenciador será competente para consultar ou solicitar a manifestação de órgãos intervenientes – tais como IBAMA, IPHAN, ICMBio, FUNAI, INCRA, Fundação Palmares, etc. – sobre a instalação dos empreendimentos e operação das atividades da Companhia. Ainda que referidas manifestações não sejam vinculantes e não obstem o licenciamento de forma direta, o Ministério Público Federal ou Estadual poderão vir a questionar e impugnar a validade da licença obtida. A execução de atividades sem a autorização necessária caracteriza infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de reparação dos danos ambientais em âmbito cível. Para mais, a incapacidade de cumprir com os regulamentos aplicáveis atualmente ou que venham a ser aplicáveis no futuro, bem como a não obtenção ou não renovação de licenças ambientais, podem ocasionar efeitos adversos relevantes para as nossas condições operacionais, por meio da imposição de

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

penalidades de multa simples e/ou diária, suspensão de atividades, embargos, revogação de licenças já concedidas, etc.

A Companhia também está sujeita à legislação federal, estadual e municipal de controle e gestão de resíduos gerados de suas atividades e empreendimentos, a qual impõe, dentre outras obrigações, a necessidade de autorizações ambientais para transporte de resíduos perigosos, bem como o correto manuseio e disposição final adequada. Por meio da responsabilidade compartilhada, instituída pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, as tarefas e custos envolvidos nas diferentes etapas de gerenciamento de resíduos sólidos são pulverizados por toda a cadeia, na medida de responsabilização de cada uma das partes envolvidas. No entanto, dada a natureza da responsabilidade civil ambiental, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados.

O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra a Companhia em caso de eventual inobservância. Além disso, os governos dos estados e municípios nos quais a Companhia atua podem adotar regras mais rigorosas que a legislação federal e que sejam aplicáveis às suas atividades.

Regulamentação de Propriedade Intelectual

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de Dados Pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 - "LGPD"), as práticas relacionadas ao uso de Dados Pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. A LGPD, que entrará em vigor em agosto de 2020, trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais, como é o caso da Companhia. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas pela Companhia.

Com a entrada em vigor da LGPD, a Companhia terá de adaptar suas operações e seu modelo de negócios aos limites estabelecidos em referida lei. Nesse sentido, a Companhia já está tomando as providências necessárias com terceiros para a realização de projeto de adequação à LGPD no ano que vem.

(b) política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

A Companhia ainda não aderiu a um padrão específico, em âmbito nacional ou internacional, de práticas ambientais.

No entanto, a Companhia adota como prática interna de gestão ambiental a elaboração de estudos de investigação preliminar (Fase 1) e eventual investigação confirmatória (Fase 2) para todos os terrenos adquiridos pela Companhia, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial), como forma de identificar possíveis contaminantes no solo e na água subterrânea e de atender às disposições da legislação ambiental.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), a autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual. Após o registro, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil por um período de 10 (dez) anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Atualmente somos titulares de diversas de marcas registradas ou em processo de registro no Brasil junto ao INPI, em nome próprio ou em nome de nossas subsidiárias e filiais, como "Mitre Realty" e "Haus Mitre" e "Raízes Mitre" as quais são bastante relevantes para nossas atividades. Somos também titulares de alguns nomes de domínio relevantes associados a tais marcas.

Até o presente momento, a Companhia não possui softwares depositados ou registrados perante o INPI.

Para uma relação completa dos ativos de propriedade intelectual relevantes da Companhia, vide item 9.1(b) deste Formulário de Referência.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019 e no exercício social de 31 de dezembro de 2018.

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019 e no exercício social de 31 de dezembro de 2018.

(c) receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2019 e no exercício social de 31 de dezembro de 2018.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

A Companhia não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

7.8 - Políticas Socioambientais

(a) Divulgação de informações socioambientais

A Companhia não elabora relatórios socioambientais. No entanto, a Companhia mantém práticas Socioambientais direcionadas principalmente à redução no consumo de recursos naturais, apesar de não manter uma Política Socioambiental, dentre essas práticas podemos citar:

(i) implantação da gestão de resíduos sólidos no canteiro de obras, visando minimizar impacto pelas atividades da obra ao meio ambiente, além de contribuir com a limpeza e organização;

(ii) ponto de coleta e armazenamento é planejado para ser utilizado durante toda a duração da obra, buscando promover a reciclagem e beneficiamento dos materiais, contribuindo para a redução de impactos ambientais; e

(iii) manutenção do certificado ISO 9001 (*International Organization For Standardzation*), que garante que todos os projetos estão sendo executados nos mais altos padrões de qualidade e confiabilidade.

Durante as atividades de terceiros que geram resíduos sólidos, dentro do canteiro de obras, a Companhia exige a apresentação do Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental – CADRI, emitido pela Cia. Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.

Foram instalados bebedouros, no canteiro de obras, com dispositivo que dispensa o uso de copos descartáveis, evitando a geração de resíduos plásticos.

A Companhia opta por utilizar materiais constituídos de madeira com procedência, para impedir o uso de vegetação nativa e de áreas de desmatamento ilegal.

A Companhia entende que o sistema de gestão socioambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que suas atividades atendam aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante, a Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de proteção ao meio ambiente para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

(b) Metodologia seguida pela Companhia na elaboração das informações socioambientais

Não aplicável.

(c) Indicar se as informações socioambientais são auditadas ou revisadas por entidade independente

Não aplicável.

(d) Indicar a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas as informações socioambientais

As informações socioambientais divulgadas pela Companhia podem ser encontradas no site de Relações com Investidores da Companhia: https://ri.mitrerealty.com.br.

7.9 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 7 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

8.1 - Negócios Extraordinários

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia e que não tenham sido mencionadas no item 15.7 deste Formulário.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

Não foi celebrado nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 8 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

Além dos ativos discriminados nos itens a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que a Companhia julgue relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois na data deste Formulário de Referência a Companhia não possuía ativos não-circulantes relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 916747298, para a marca “Mitre”, marca mista, NCL (11) 37	05/11/2029	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Pedido de Registro nº 918785103, para a marca “Raízes Mitre”, marca nominativa, NCL (11) 36	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, que ainda pode ser indeferido pelo INPI. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a LPI, a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.
Marcas	Pedido de Registro nº 918785146, para a marca “Raízes Mitre”, marca nominativa, NCL (11) 37	N/A	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, que ainda pode ser indeferido pelo INPI. De acordo com a legislação brasileira, o uso exclusivo de uma marca para distinguir produtos ou serviços em todo o território nacional, com a prerrogativa de impedir quaisquer terceiros não autorizados de utilizá-la, somente é assegurado ao titular do registro validamente concedido pelo INPI. Contudo, de acordo com a LPI, a Companhia tem direito de precedência de registro sobre outras marcas idênticas ou semelhantes e ainda tem assegurado o direito de zelar pela integridade material e reputação da marca, mesmo antes de concedido o registro pelo INPI.	Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro n° 905530110, para a marca “Mitre Realty”, marca mista, NCL (10) 37	15/09/2025	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 905530152, para a marca “Mitre Realty”, marca mista, NCL (10) 36	17/04/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 915228866, para a marca “Haus Mitre”, marca mista, NCL (11) 36	11/06/2029	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 915229404, para a marca “Haus Mitre”, marca mista, NCL (11) 37	11/06/2029	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Nome de domínio na internet	mitrerealty.com.br	24/01/2024	No âmbito administrativo (junto ao Registro.br), a manutenção dos registros de nome de domínio no Brasil é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente.	Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.
Marcas	Registro nº 916747310, para a marca “Mitre”, marca mista, NCL (11) 36	05/11/2029	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 903433508, para a marca “Mitre Realty”, marca nominativa, NCL (9) 36	20/02/2028	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 903433583, para a marca “Mitre Realty”, marca nominativa, NCL (9) 37	08/07/2024	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia, o que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	26.231.440/0001-43	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2018	0,000000	0,000000	9.378.889,94	**Valor contábil**	30/09/2019	2.966.378,91		
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2016	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	24.875.831/0001-75	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	-56,980000	0,000000	6.504.708,56	**Valor mercado**				
31/12/2018	6353,850000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/09/2019	2.798.116,41		
31/12/2017	-381,480000	0,000000	0,00					
31/12/2016	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda.	28.169.420/0001-15	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	41608,900000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/09/2019	13.697.935,37		
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2016	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	24.508.027/0001-58	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	-45,970000	0,000000	6.515.279,71	**Valor mercado**				

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
31/12/2018	2025,250000	0,000000	300.387,91	**Valor contábil**	30/09/2019	3.456.484,37		
31/12/2017	-6,690000	0,000000	311.226,65					
31/12/2016	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações Ltda.	28.356.478/0001-78	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	505,430000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2018	-84800,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/09/2019	3.444.003,27		
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2016	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	21.677.690/0001-98	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis.	97,000000
30/09/2019	23,340000	0,000000	420.562,87	**Valor mercado**				
31/12/2018	-1,750000	0,000000	411.427,88	**Valor contábil**	30/09/2019	622.869,38		
31/12/2017	82,290000	0,000000	0,00					
31/12/2016	148,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	24.467.652/0001-07	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	-38,640000	0,000000	9.416.177,07	**Valor mercado**				
31/12/2018	354,250000	0,000000	2.675.476,19	**Valor contábil**	30/09/2019	7.762.719,58		
31/12/2017	-11,700000	0,000000	9.296.865,10					
31/12/2016	0,000000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	21.860.922/0001-49	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	343,610000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2018	74,260000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/09/2019	6.037.477,93		
31/12/2017	1162,900000	0,000000	0,00					
31/12/2016	-25,660000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	18.407.219/0001-75	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação, execução, vendas, adm. de imóveis próprios e participação em outras atividades com o mesmo objetivo.	99,980000
30/09/2019	5,090000	0,000000	3.551.508,21	**Valor mercado**				
31/12/2018	62,540000	0,000000	148.260,45	**Valor contábil**	30/09/2019	9.040.620,67		
31/12/2017	5,040000	0,000000	0,00					
31/12/2016	-24,550000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento das atividades da Companhia.								

9.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 9 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com (i) as Informações Trimestrais – ITR consolidadas não auditadas para o período de nove meses findo em de 30 de setembro de 2019, revisadas pelos auditores independentes da Companhia e suas respectivas notas explicativas; e (ii) as demonstrações financeiras consolidadas auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 e suas respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. As informações contábeis intermediárias da companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, foram elaboradas de acordo o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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. Consequentemente, as informações financeiras para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018 e para os exercícios sociais 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, não são comparativas com as informações financeiras para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, as quais refletem os efeitos da adoção desta norma.

Adicionalmente, foi adotado de forma retrospectiva o Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2018, o qual descreve a manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, bem como orientações para a correta adoção da prática contábil sobre o reconhecimento de receitas e ajustes preditivos (provisão para distratos). Com isso, a Companhia revisou todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 e adotou a prática contábil descrita na Nota Explicativa 2.3.23, observando a existência de incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil em cada um dos contratos. Consequentemente, ajustes em cada uma das rubricas contábeis relacionadas às provisões para distratos foram executados nos saldos iniciais referente ao período findo em 1º. de janeiro de 2016 e em exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018.

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas Informações Trimestrais – ITR consolidadas não auditadas referentes aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2019 e 2018 e demonstrações financeiras consolidadas auditadas referentes aos exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período de tempo. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita operacional líquida para os períodos/exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos períodos e exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Os Diretores entendem que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Os Diretores apresentam abaixo informações sobre o Patrimônio Líquido e Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Dívida Líquida e Índice de Liquidez da Companhia em 30 de setembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016:

Em milhares de reais, exceto índices	**Em 30 de setembro de**	**Em 31 de dezembro de**		
	2019	**2018**	**2017**	**2016**
Patrimônio Líquido	60.349	40.310	30.560	37.881
Dívida bruta[1, 5]	126.445	114.369	26.396	37.659
Dívida líquida[2,5]	97.813	90.279	19.589	25.813
Índice de dívida líquida[3,5]	1,62	2,24	0,64	0,68
Índice de Liquidez geral[4]	1,20	1,17	1,36	1,46

[1] A dívida bruta corresponde aos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A dívida bruta não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - "IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da Dívida Bruta com as Demonstrações Financeiras consolidadas e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

[2] A Dívida Líquida corresponde a Dívida Bruta (empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento, (circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e Títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - "IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da com as Demonstrações Financeiras consolidadas e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

[3] Índice de dívida líquida corresponde a dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido.

[4] Índice de liquidez geral é a razão entre ativo total e passivo total.

[5] 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. Consequentemente, 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).

Os Diretores da Companhia informam que, no período de nove meses findo de 30 de setembro de 2019, o EBITDA ajustado totalizou R$ 40,2 milhões, um aumento de R$ 20,0 milhões comparado ao EBITDA ajustado de R$ 20,2 milhões representado no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2018. O Lucro Líquido no período de nove meses findo de 30 de setembro de 2019, totalizou R$ 26,7 milhões, um aumento de R$ 12,2 milhões comparado ao Lucro Líquido de R$ 14,5 milhões representado no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2018. A margem EBITDA Ajustado e a Margem Líquida no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 foi de 21,2% e 14,1%, respectivamente.

Os Diretores da Companhia informam que, em 30 de setembro de 2019, a Companhia registrou uma dívida bruta (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamentos (circulante e não circulante) de R$ 126,4 milhões. Os Diretores informam, ainda, que a dívida líquida (total da dívida bruta menos caixa e equivalente de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e Títulos e Valores mobiliários (circulante)) foi de R$ 97,8 milhões e o índice da dívida (total da dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido) atingiu 1,62.

A Companhia apresentou um retorno sobre o patrimônio líquido de 53,1% em 30 de setembro de 2019 contra 46,0% em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de 15,4%, principalmente em decorrência de maior reconhecimento de receita dos projetos em andamento, maior volume de lançamentos atrelados a um VSO (velocidade de vendas sobre oferta – vendas totais subtraídas dos distratos e posteriormente dividido pelo total de vendas mais estoque) de 84,4% e às 3 entregas de

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

empreendimentos (LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde e Les Champs São Francisco) com baixo estoque pronto (3,1% de estoque).

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou ROAE de 46,0%, em comparação a um ROAE negativo de 14,9% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017 e 1,5% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2016. O aumento de ROAE apresentado em 2018 em comparação a 2017 se deve ao reconhecimento de receita dos projetos lançados nos anteriores e que tiveram avanço de custo incorrido significativo no período (evolução de 35,0% a 49,0% no POC dos empreendimentos em 2018). O baixo nível de ROAE apresentado em 2016 e ROAE negativo em 2017 são atribuídos ao menor volume de execução de obras e aumento dos distratos. Nesse período, a Companhia teve também um aumento significativo das despesas administrativas, se preparando para um novo ciclo de expansão, o que ajuda a explicar a variação negativa da rentabilidade nesses anos.

No exercício social findo de 30 de setembro de 2019, a Companhia apresentou Índice de Liquidez Geral (total do ativo divido pelo total do passivo) de 1,2, em comparação com um Índice de Liquidez de 1,17 em 31 de dezembro de 2018. Esse nível de liquidez reafirma a capacidade da Companhia em honrar suas obrigações uma vez que seus ativos superam seus passivos.

Margem bruta

A Companhia apresentou uma margem bruta de 34,6% no período de 9 meses findos em 30 de setembro de 2019, contra 35,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, 29,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 e 29,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016. A margem se manteve estável nesse período, o que reforça o *modus operandi* de aquisição de projetos rentáveis pela Companhia.

(b) Estrutura de Capital

Os Diretores da Companhia acreditam que a atual estrutura de capital da Companhia apresenta uma proporção equilibrada entre capital próprio e de terceiros, condizente, em sua visão, com suas atividades e estratégia, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em milhares de reais, exceto %)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017	2016
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	306.043	230.972	83.779	82.330
Capital próprio (patrimônio líquido)	60.349	40.310	30.560	37.881
Capital total (terceiros + próprio)	**366.392**	**271.282**	**114.339**	**120.211**
Parcela de capital de terceiros	83,5%	85,1%	73,3%	68,5%
Parcela de capital próprio	16,5%	14,9%	26,7%	31,5%

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia entende que a mesma apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. Os índices de liquidez corrente da Companhia evoluíram conforme tabela abaixo e demonstram a capacidade de pagamento de suas obrigações perante parceiros e instituições financeiras.

(Em milhares de reais, exceto índice)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2019	2018	2017	2016
Ativo Circulante	278.098	237.350	87.888	99.311

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Passivo Circulante	192.159	72.236	59.603	51.474
Liquidez Corrente	**1,45**	**3,29**	**1,47**	**1,93**

Caixa e equivalente de caixa

A Companhia apresentou um caixa e equivalente de caixa de R$ 21,3 milhões findos em 30 de setembro de 2019, contra R$ 21,1 milhões em 31 de dezembro de 2018, R$ 6,8 milhões em 31 de dezembro de 2017 e R$ 8,9 milhões em 31 de dezembro de 2016. O aumento do caixa entre os anos de 2018 e 2019 se deve às 3 entregas de empreendimento e à participação de parceiros através de permutas financeiras nos projetos lançados em 2019, diminuindo assim a exposição de caixa da Companhia. Já a variação entre os anos de 2017 e 2018 se deve principalmente ao ingresso de recursos para financiamento à produção das obras em andamento.

A Companhia apresentou uma dívida líquida de R$ 97,8 milhões em 30 de setembro de 2019, contra R$ 90,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, R$ 19,6 milhões em 31 de dezembro de 2017 e R$ 25,8 milhões em 31 de dezembro de 2016.

O aumento da dívida líquida está principalmente relacionado à expansão operacional da Companhia, que, com o aumento do volume de lançamentos e obras, também aumentou a contratação de financiamentos à produção. A capacidade de pagamento de tais linhas é garantida pelos recebíveis da Companhia em face dos seus clientes e atualmente todos os contratos possuem índice de cobertura superiores aos exigidos pelas instituições financeiras. Nesta data não dispúnhamos de nenhum contrato de financiamento vencido cuja quitação não tenha sido realizada integralmente no prazo. Caso a Companhia necessite de recursos adicionais, acreditamos que o seu relacionamento com instituições financeiras de primeira linha permite o acesso a linhas de créditos adicionais.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Os Diretores da Companhia informam que as principais fontes de financiamento foram: (i) fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; e (ii) endividamento bancário de curto e longo prazos. Esses financiamentos são utilizados pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (a) operação de negócios, (b) desembolso de capital, e (c) exigências de pagamento de seu endividamento.

Os Diretores da Companhia acreditam que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de dívida bruta, referente aos três últimos exercícios sociais e no último período corrente, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida corporativa e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia. Em 30 de setembro de 2019, 89,2% de nossa dívida bruta referem-se a dívidas contraídas pelas SPEs para desenvolvimento dos projetos através dos financiamentos SFH.

As dívidas relacionadas ao desenvolvimento dos projetos estão garantidas pelos recebíveis dos projetos. Nesse sentido, em 30 de setembro de 2019, o índice de cobertura, representado pelo contas a receber de curto e longo prazo sobre a dívida bruta, está em 1,7, o que demonstra a boa capacidade de pagamento da Companhia.

Para a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos, em grande parte dos casos, a Companhia não financia seus clientes após a conclusão de suas obras, realizando o repasse para as instituições financeiras.

Atualmente a Companhia não possui fontes de financiamento para investimentos em ativos não-circulantes.

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando dessa forma captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo.

A Diretoria acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 30 de setembro de 2019, 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016:

Descrição	Indexadores	Vencimento	em 30 de setembro de	em 31 de dezembro		
(Em milhares de reais, exceto %)			**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Capital de Giro e Crédito Direto ao Consumidor	6,17% a 13,35% a.a	Outubro/19 até Setembro/2020	67.750	7.369	2.585	4.057
Custo de transação			(883)	-	-	-
Financiamento à produção - SFH	TR 9,20% a 11% a.a	Outubro/19 até Setembro/2020	27.256	2.155	16.339	14.888
Coobrigação			1.290	1.600	2.434	8.844
Total Circulante			**95.413**	**11.124**	**21.358**	**27.789**
Capital de Giro e Crédito Direto ao Consumidor	6,17% a 13,35% a.a	Março/20 até Setembro/2022	7.311	8.040	5.033	2.058
Financiamento à produção - SFH	TR 9,20% a 11% a.a	Novembro/21 até Agosto/2022	20.816	95.205	5	7.812
Total Não Circulante			**28.127**	**103.245**	**5.038**	**9.870**
Total			123.540	114.369	26.396	37.659

Para os contratos individuais dos empréstimos apresentados abaixo, entende-se por Saldo Devedor a soma do saldo principal acrescido dos juros pró-rata até a data de 30 de setembro de 2019 deduzidos dos custos de transação e de amortizações realizadas até a data de 30 de setembro de 2019.

Em 14 de novembro de 2014, a Companhia celebrou e, em 02 de janeiro de 2017, aditou o Contrato Particular de Mútuo com o Sr. João Dias dos Santos, no âmbito do Termo de Compromisso de Investimento, celebrado entre as mesmas partes, em 30 de julho de 2014, o qual foi posteriormente aditado em 26 de janeiro de 2015 no valor de R$2,7 milhões. A taxa de juros mensal é de 0,5%, com vencimento em 10 de junho de 2021. O principal é pago mensalmente e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 1,1 milhões.

Em 26 de novembro de 2015, a Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças" nº 000783066-1 no valor de R$ 34,7 milhões. A taxa de juros é de 10,0% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

saldo devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$27,2 milhões. O vencimento é em 26 de junho de 2020.

Em 01 de dezembro de 2017, a Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda, controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itaú S.A. a "Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com garantia Hipotecária e Outras Avenças" nº 1016082290 no valor de R$ 34,8 milhões. A taxa de juros é de 10,5% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O saldo devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 13,7 milhões, com mais R$ 21,2 milhões a serem liberados até o término das obras. O vencimento é em 01 de janeiro de 2022.

Em 28 de maio de 2018, a Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda, controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças" nº 9001252 no valor de R$ 26,4 milhões. A taxa de juros é de 9,7% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. O saldo devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 7,4 milhões, com mais R$ 19,0 milhões a serem liberados até o término das obras. O vencimento é em 28 de novembro de 2021.

Em 14 de julho de 2017, a Companhia emitiu junto ao Banco ABC Brasil S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 4556217 no valor de R$ 3,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 5,5% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 30 de março de 2020. O principal é pago mensalmente e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 0,8 milhões.

Em 11 de outubro de 2017, a Companhia emitiu junto ao Banco ABC Brasil S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 4663017 no valor de R$ 2,4 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 5,5% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 30 de março de 2020. O principal é pago mensalmente e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 0,7 milhões.

Em 18 de maio de 2018, a Companhia emitiu junto ao Banco PINE S.A. a "Cédula de Crédito Bancário - MUTUO" nº 0131/18 no valor de R$ 6,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 13,3% ao ano com vencimento em 18 de junho de 2021. O principal é pago semestralmente e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 4,0 milhões.

Em 20 de dezembro de 2018, a Companhia emitiu junto ao Banco Safra S.A. a "Cédula de Crédito Bancário - MUTUO" nº 007530574 no valor de R$ 5,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 4,781703% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 06 de dezembro de 2021. O principal é pago trimestralmente e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 3,8 milhões.

Em 09 de maio de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 3410241 no valor de R$ 1,0 milhão. A taxa de juros anual da CCB é de 13,2% ao ano com vencimento em 08 de maio de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 1,0 milhão. Seguindo a linha com o banco Topázio, em 06 de agosto de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 5882639 no valor de R$ 1,2 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 13,2% ao ano com vencimento em 06 de setembro de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 1,2 milhões.

Por fim, em 23 de agosto de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco Topázio S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 6313216 no valor de R$ 0,3 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 13,2% ao ano com vencimento em 23 de agosto de 2022. O principal e os juros são pagos apenas no vencimento e o Saldo Devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 0,3 milhão.

Em 11 de junho de 2019, a Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda., controlada da Companhia, firmou junto ao Banco Safra S.A. o "Instrumento Particular de Mútuo" nº CPE/000.392-1

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

no valor de R$ 36,8 milhões. A taxa de juros anual do Mútuo é 9%, com liberações conforme andamento físico de obras e vencimento final em 04 de outubro de 2023. A liberação da primeira parcela do Mútuo será apenas em 04 de março de 2020.

Em 28 de junho de 2019, a Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu uma CCB junto ao Banco BTG Pactual, por meio da Cédula de Crédito Bancário nº 144/19, no valor de R$ 65,0 milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 100% da variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, acrescidos de 3,5% ao ano (base 360 dias) com vencimento em 23 de dezembro de 2020. O valor liberado foi utilizado para quitação do Financiamento SFH que a controlada mantinha com o Banco Santander e também para compra da participação do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII e XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES vinculados a XP INVESTIMENTOS S.A. no Consórcio existente entre as partes. O principal é amortizado conforme recebimento do projeto, via mecanismo de *cashsweep*, o valor restante é pago em parcelas mensais a partir de janeiro de 2020. Em 30 setembro de 2019, o saldo devedor era de R$61,6 milhões.

Em 26 de julho de 2019, a Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda, controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças" nº 90011950 no valor de R$ 39,6 milhões. A taxa de juros é de 12% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras, sendo que a liberação da primeira parcela do Mútuo ocorreu em 26 de julho de 2019 e o vencimento da primeira prestação em 01 de fevereiro de 2023. O saldo devedor em 30 de setembro de 2019 era de R$ 3.960,00, com mais R$ 39.6 milhões a serem liberados até o término das obras.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia mantém contratos de prestação de serviços bancários com diversas instituições financeiras, como contrato de escrituração de ações, contratos de conta corrente e transferências bancárias.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia possui dívidas de natureza quirografária e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis. A descrição destas dívidas por natureza de garantia, encontra-se indicado no item 3.8 deste Formulário de Referência.

Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no passível exigível acontecerá de acordo com a Lei 11.101 de 2015: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) garantia real; (iv) empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirografários; (iv) créditos subordinados; e (viii) dividendos e juros sobre capital próprio. Assim, as dívidas lastreadas em garantias reais tem preferência de recebimento em relação às demais dívidas da Companhia, até o esgotamento da garantia fornecida.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário

Os contratos de financiamentos descritos acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas:

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro;
- garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

- comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;
- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio;
- não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro;
- vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro e;

Até o presente momento, a Companhia e suas controladas cumpriram todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R$ 304,3 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH). Deste volume, R$ 151,7 milhões, ou 49,9%, já haviam sido utilizados. A utilização dessas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais, especialmente o andamento físico das obras para as quais as linhas estão designadas. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia cumpre com todas as condições contratuais.

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações de balanço patrimonial consolidado e das demonstrações de resultado consolidado relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018, bem como os referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 30 de setembro de 2018, foram extraídas das demonstrações financeiras e informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 COMPARADO AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2018

DRE Consolidado[1]	Período de nove meses findo em 30/09/2019	AV	Período de nove meses findo em 30/09/2018	AV	AH
(em milhares de reais, exceto %)					
	(Reapresentado)		(Reapresentado)		
Receita operacional líquida	189.757	100,0%	114.394	100,0%	65,9%
Custo dos imóveis vendidos	(124.019)	-65,4%	(73.607)	-64,3%	68,5%
Lucro bruto	**65.738**	**34,6%**	**40.787**	**35,7%**	**61,2%**

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(18.109)	-9,5%	(9.714)	-8,5%	86,4%
Despesas comerciais	(13.159)	-6,9%	(8.731)	-7,6%	50,7%
Outras despesas e receitas operacionais	(1.249)	0,7%	(5.003)	-4,4%	-75,0%
Equivalência patrimonial	319	0,2%	518	0,5%	-38,4%
Total das despesas e receitas operacionais	(32.198)	-17,0%	(22.930)	-20,0%	40,4%
Resultado operacional antes do resultado financeiro	**33.540**	**17,7%**	**17.857**	**15,6%**	**87,8%**
Receitas financeiras	1.864	1,0%	890	0,8%	109,4%
Despesas financeiras	(4.779)	-2,5%	(1.823)	-1,6%	162,2%
Resultado financeiro	**(2.915)**	**-1,5%**	**(933)**	**-0,8%**	**212,4%**
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	**30.625**	**16,1%**	**16.924**	**14,8%**	**81,0%**
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(3.884)	-2,0%	(2.383)	-2,1%	63,0%
Lucro líquido do período	**26.741**	**14,1%**	**14.541**	**12,7%**	**83,9%**

1 Observando o exposto no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, que trata dos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se aos registros contábeis de provisão para distratos de clientes, a Companhia revisou a sua política interna sobre a classificação contábil e reclassificou a provisão de distratos de clientes para o período de nove meses findo de 30 de setembro de 2019 e reapresentou as informações financeiras referentes ao 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.

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$189,8 milhões comparativamente a R$114,4 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou um aumento de R$75,4 milhões ou 65,9%. Este aumento é atribuído substancialmente a dois lançamentos nos primeiros 9 (nove) meses de 2019 (Raízes Guilhermina e Haus Brooklin), que representam 46,0% da receita do período, e à evolução física das obras dos projetos lançados em períodos anteriores a 2019 com consequente reconhecimento de receita.

Custo dos imóveis vendidos

O Custo dos Imóveis vendidos no período de noves meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$124,0 milhões comparativamente a R$73,6 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018, o que representou um aumento de R$50,4 milhões ou 68,5%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Este aumento é atribuído à combinação de fatores como a evolução física das obras iniciadas em 2017 e 2018, onde o avanço na construção desses Empreendimentos culminou no aumento do custo incorrido, (em média 23% de evolução no Poc), e boa performance nas vendas dos Empreendimentos lançados, Haus Mitre e Raízes Guilhermina no exercício de 2019, e de empreendimento com construção iniciado em exercícios anteriores, aumentando o percentual de custo a ser reconhecido.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Lucro bruto

O Lucro bruto no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$65,7 milhões comparativamente a R$40,8 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou um aumento de R$24,9 milhões ou 61,2%. O Lucro bruto representou 34,6% e 35,7% da receita operacional líquida nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento, conforme a receita operacional líquida, é atribuído substancialmente aos lançamentos e evoluções dos projetos em andamento.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$18,1 milhões comparativamente a R$9,7 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de2018, o que representou um aumento de R$8,4 milhões ou 86,4%. Este aumento é atribuído substancialmente à adequação da empresa para o novo ciclo de crescimento, o que levou primariamente ao aumento de despesas com pessoal devido ao crescimento da equipe no período, podendo assim, ser relacionado as despesas da sede. Vale ressaltar que a proporção das despesas em relação à receita operacional líquida teve ligeiro aumento, sendo 9,5% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e 8,5% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$13,2 milhões comparativamente a R$8,7 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou um aumento de R$4,5 milhões ou 50,7%. Este aumento é atribuído substancialmente ao volume de lançamentos do ano. Com baixo nível de estoque dos empreendimentos em desenvolvimento, 74% dessas despesas referem-se aos lançamentos do ano que responderam bem às estratégias de marketing adotadas.

Outras despesas e receitas operacionais

As outras despesas e receitas operacionais no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$ 1,2 milhão comparativamente a R$ 5,0 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou uma redução de R$ 3,8 milhões ou 75,0%. Essa redução é atribuída ao ganho gerado pelos investimentos (em especial a venda da SPE Cunha Horta).

Resultado financeiro

O Resultado financeiro líquido no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de uma despesa financeira de R$2,9 milhões comparativamente a R$0,9 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou um aumento de R$2,0 milhões ou 212,4%. Este aumento é atribuído substancialmente a captação de recursos de capital de giro tanto na controladora quanto em uma de suas controladas, em substituição ao financiamento à produção existente na mesma, com intuito de reduzir o custo de financiamento do projeto.

Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social

Em virtude dos fatores mencionados acima, o lucro antes do imposto de renda e contribuição social no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$30,6 milhões comparativamente a R$16,9 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou um aumento de R$13,7 milhões ou 81,0%. De forma geral, a venda dos produtos lançados em 2019 (Raízes Guilhermina e Haus Brooklin), com consequente reconhecimento de suas margens e a evolução física dos projetos lançados em períodos anteriores, que também apresentam altos níveis de vendas, proporcionaram um aumento expressivo no lucro da Companhia antes do imposto de renda e contribuição social, comparado com o período anterior.

Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido no período de noves meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de uma despesa de R$3,9 milhões comparativamente a R$2,4 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou um aumento de R$1,5 milhões ou 63,0%. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, consequentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado a receita.

Lucro líquido do período

O Lucro líquido do período no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R$26,7 milhões comparativamente a R$14,5 milhões no período de nove meses findo em 30 setembro de 2018, o que representou um aumento de R$12,2 milhões ou 83,9%. O Lucro líquido dos períodos representou 14,1% e 12,7% da receita operacional líquida nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao lançamento de dois projetos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, Raízes Guilhermina-Esperança e Haus Brooklin, com alto índice de vendas, assim como o avanço físico dos projetos em andamento, que incrementam o reconhecimento de receita.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

DRE Consolidado [1] (em milhares de reais , exceto %)	**No exercício encerrado em 31/12/2018**	**AV**	**No exercício encerrado em 31/12/2017**	**AV**	**AH**
	(Reapresentado)		(Reapresentado)		
Receita operacional líquida	150.237	100,0%	54.788	100,0%	174,2%
Custo dos imóveis vendidos	(97.158)	-64,7%	(38.575)	-70,4%	151,9%
Lucro bruto	53.079	35,3%	16.213	29,6%	227,4%
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(17.078)	-11,4%	(9.928)	-18,1%	72,0%
Despesas comerciais	(12.186)	-8,1%	(8.637)	-15,8%	41,1%
Outras despesas e receitas operacionais	(3.791)	-2,5%	(1.440)	-2,6%	163,3%
Equivalência patrimonial	887	0,6%	329	0,6%	169,6%
Total das despesas e receitas operacionais	(32.168)	-21,4%	(19.676)	-35,9%	63,5%
Resultado operacional antes do resultado financeiro	20.911	13,9%	(3.463)	-6,3%	-703,8%
Receitas financeiras	1.207	0,8%	1.437	2,6%	-16,0%
Despesas financeiras	(2.454)	-1,6%	(1.829)	-3,3%	34,2%
Resultado financeiro Líquido	(1.247)	-0,8%	(392)	-0,7%	218,1%
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	19.664	13,1%	(3.855)	-7,0%	-610,1%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(3.357)	-2,2%	(1.240)	-2,3%	170,7%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	16.307	10,9%	(5.095)	-9,3%	-420,1%

1 Observando o exposto no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, que trata dos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se aos registros contábeis de provisão para distratos de clientes, a Companhia revisou a sua política interna sobre a classificação contábil e reclassificou a provisão de distratos de clientes para os período de nove meses findo de 30 de setembro de 2019 e reapresentou as informações financeiras referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018 e para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$150,2 milhões comparativamente a R$54,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$95,4 milhões ou 174,2%. Este aumento é atribuído ao volume de lançamentos representado pelos empreendimentos Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, que originaram novas vendas à Companhia, e ao incremento de reconhecimento da receita de vendas dos empreendimentos já lançados de acordo com a evolução do PoC, por conta das obras em andamento dos empreendimentos LivePark, Raízes Vila Matilde, Les Champs São Francisco e início das obras dos empreendimentos MaxMitre e Haus Mitre Vila Mariana.

Custo dos imóveis vendidos

Custo dos Imóveis vendidos (o qual inclui os encargos financeiros alocados ao custo, e a reversão da provisão para distratos de clientes) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$97,2 milhões comparativamente a R$38,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$58,6 milhões ou 151,9%. Este aumento é atribuído a evolução física das obras em andamento, que tiveram início em 2017, além do início de 2 novas obras, MaxMitre e Haus Mitre Vila Mariana.

Lucro bruto

O Lucro bruto no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$53,1 milhões comparativamente a R$16,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$36,9 milhões ou 227,4%. Este aumento deve-se principalmente ao volume de vendas e andamento físico dos projetos em obra, que permitiram maior reconhecimento de receita. Este aumento é atribuído substancialmente a melhora na margem dos projetos lançados em 2018, Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, em relação aos projetos lançados em anos anteriores, visto que, por conta do cenário econômico mais favorável, tais projetos obtiveram um preço médio por metro quadrado acima do estudo de viabilidade.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$17,1 milhões comparativamente a R$9,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$7,2 milhões ou 72,0%, essa variação foi decorrente principalmente do movimento de expansão da Companhia para aumentar o volume de VGV lançado anualmente e expansão da sede da empresa, em consonância com a capacidade operacional da empresa, o que levou uma queda de 6,7 p.p. (pontos percentuais) das despesas gerais e administrativas frente à receita operacional líquida do exercício entre 2017 e 2018, passando de 18,1% da receita para 11,4%, respectivamente.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$12,2 milhões comparativamente a R$8,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$3,6 milhões ou 41,1%. Em 2018 a Companhia lançou dois novos empreendimentos, Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, com boa performance de vendas, o

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

que implicou também em altos gastos com despesas comerciais, representando 46,5% do total da despesa comercial incorrida. A Companhia também teve uma redução de estoque dos empreendimentos já lançados e ainda não entregues expressiva, o que também influenciou o aumento das despesas comerciais no exercício.

Outras despesas e receitas operacionais

Outras despesas e receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de uma despesa de R$3,8 milhões comparado a uma despesa de R$1,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$2,4 milhões ou 163,3%. Essa rubrica contempla as despesas tributárias, despesas indedutíveis, ganhos e perdas de investimentos e provisões para contingências. Apesar do aumento nominal significativo, principalmente por conta das contingências, dado o aumento do volume de vendas e funcionários, em 31 de dezembro de 2018 essa rubrica representou 2,5% da receita líquida contra 2,6% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que demonstra consistência em relação ao crescimento da empresa.

Resultado financeiro, líquido

O Resultado financeiro, líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de uma despesa de R$ 1,2 milhões comparativamente a uma despesa de R$ 0,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$ 0,8 milhões ou 218,1%. Esse aumento é atribuído substancialmente às despesas financeiras decorrentes dos empréstimos contraídos nesse período e dos juros do financiamento de obras entregues no período, que deixam de compor o custo financeiro a partir da instituição de condomínio.

Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social

O Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi um lucro de R$19,7 milhões comparativamente a um prejuízo de R$3,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de2017, o que representou uma variação de R$23,6 milhões ou 610,1%. Esta variação é atribuída substancialmente as vendas e evolução física dos empreendimentos em obra (LivePak Santo André, Raízes Vila Matilde, Les Champs Vila São Francisco iniciadas em 2017 e MaxMitre e Haus Mitre Vila Mariana iniciadas em 2018), que permitem a apropriação do lucro dos empreendimentos.

Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido

O Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de uma despesa de R$3,4 milhões comparativamente a uma despesa de R$1,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento na despesa de R$2,2 milhões ou 170,7%. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, consequentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas. Dessa forma, esse aumento está diretamente ligado ao aumento da receita.

Lucro (prejuízo) do exercício

O Lucro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R$16,3 milhões comparativamente a um prejuízo de R$ 5,1 milhões no mesmo período em 2017, o que representou uma variação de R$21,4 milhões ou 420,1%, conforme explicado nas contas acima.

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

DRE Consolidado [1] (em milhares de reais, exceto %)	No exercício encerrado em 31/12/2017	AV	No exercício encerrado em 31/12/2016	AV	AH

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

	(Reapresentado)		(Reapresentado)		
Receita operacional líquida	54.788	100,0%	59.002	100,0%	-7,1%
Custo dos imóveis vendidos	(38.575)	-70,4%	(41.607)	-70,5%	-7,3%
Lucro bruto	**16.213**	**29,6%**	**17.395**	**29,5%**	**-6,8%**
Receitas/despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(9.928)	-18,1%	(7.208)	-12,2%	37,7%
Despesas comerciais	(8.637)	-15,8%	(5.840)	-9,9%	47,9%
Outras despesas e receitas operacionais	(1.440)	-2,6%	(2.070)	-3,5%	-30,4%
Equivalência patrimonial	329	0,6%	227	0,4%	44,9%
Total das despesas e receitas operacionais	**(19.676)**	**-35,9%**	**(14.891)**	**-25,2%**	**32,1%**
Resultado operacional antes do resultado financeiro	**(3.463)**	**-6,3%**	**2.504**	**4,2%**	**-238,3%**
Receitas financeiras	1.437	2,6%	1.271	2,2%	13,1%
Despesas financeiras	(1.829)	-3,3%	(2.015)	-3,4%	-9,2%
Resultado financeiro Líquido	**(392)**	**-0,7%**	**(744)**	**-1,3%**	**-47,3%**
Lucro (Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	**(3.855)**	**-7,0%**	**1.760**	**3,0%**	**-319,0%**
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(1.240)	-2,3%	(1.188)	-2,0%	4,4%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	**(5.095)**	**-9,3%**	**572**	**1,0%**	**-990,7%**

[1] Observando o exposto no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/no 02/2018, que trata dos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se aos registros contábeis de provisão para distratos de clientes, a Companhia revisou a sua política interna sobre a classificação contábil e reclassificou a provisão de distratos de clientes para os período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e reapresentou as informações financeiras referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018 e para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

Receita operacional líquida

A Receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R$54,8 milhões comparativamente a R$59,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou uma redução de R$4,2 milhões ou 7,1%. Essa redução foi decorrente principalmente a um volume menor de lançamentos entre 2016 e 2017 e a ausência de obras em andamento até o final do 1º semestre de 2017.

Custo dos imóveis vendidos

O Custo dos Imóveis vendidos (o qual inclui os encargos financeiros alocados ao custo) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R$38,6 milhões comparativamente a R$41,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou uma redução de R$3,0 milhões ou 7,3%. Essa redução é explicada pela ausência de novas obras em andamento até o final do 1º semestre, o que diminuiu os custos incorridos em relação ao ano anterior e pela diminuição no volume de lançamentos, não gerando novos custos adicionais.

Lucro bruto

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O Lucro bruto no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R$16,2 milhões comparativamente a R$17,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou uma redução de R$1,2 milhões ou 6,8%. O Lucro bruto representou 29,6% e 29,5% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente. Tendo em vista os pontos expostos anteriormente, o lucro bruto se manteve estável, uma vez que a diminuição no volume de lançamentos foi compensada pela evolução no reconhecimento da receita das vendas dos produtos lançados no período.

Despesas gerais e administrativas

As Despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foram de uma despesa de R$9,9 milhões comparativamente a uma despesa de R$7,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou um aumento de R$2,7 milhões ou 37,7%. Despesas gerais e administrativas representou 18,1% e 12,2% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento de gastos corporativos, visando à preparação da empresa para um ciclo de expansão e crescimento orgânico, com o aumento do quadro de funcionários e melhorias nas instalações da sede.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício encerrados em 31 de dezembro de 2017 foi de uma despesa de R$8,6 milhões comparativamente a uma despesa de R$5,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou um aumento de R$2,8 milhões ou 47,9%. Despesas comerciais representaram 15,8% e 9,9% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente às despesas relacionadas a marketing, devido ao aumento de esforço de vendas dos empreendimentos lançados no ano anterior, representando 70% dos gastos comerciais do ano de 2017.

Outras despesas e receitas operacionais

Outras despesas e receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de uma despesa de R$1,4 milhões comparado a uma despesa de R$2,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou uma redução de R$0,7 milhões ou 30,4%. Essa rubrica contempla as despesas tributárias, despesas indedutíveis, ganhos e perdas de investimentos e provisões para contingências, além de possuir outras despesas, que não contribuíram significativamente na variação apresentada.

Resultado financeiro, líquido

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de uma despesa de R$0,4 milhões comparativamente a uma despesa de R$0,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou uma redução de R$0,3 milhões ou 47,3%. O Resultado financeiro líquido representou 0,7% e 1,3% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente.

Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social

Em virtude dos fatores explicitados acima, o prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de uma despesa de R$3,9 milhões comparativamente a um lucro de R$1,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou uma variação de R$5,7 milhões ou 319,0%. O Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social representou 7,0% e 3,0% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente.

Imposto de renda e contribuição social- corrente e diferido

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de uma despesa de R$1,2 milhões comparativamente a uma despesa de R$1,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, mantendo-se estável. O Imposto de renda e contribuição social representou 2,3% e 2,0% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

Lucro (prejuízo) do exercício

Prejuízo do exercício no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017 foi de R$5,1 milhões comparativamente a um lucro R$0,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, o que representou uma variação de R$5,7 milhões ou 990,7%, conforme explicado nas contas acima.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

BALANÇOS PATRIMONIAIS

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais, exceto %)	30/09/2019	AV	31/12/2018 Reapresentado	AV	AH
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	21.307	5,8%	21.090	7,8%	1,0%
Caixa restrito	6.100	1,7%	1.100	0,4%	454,5%
Contas a receber	160.827	43,9%	106.663	39,3%	50,8%
Imóveis a comercializar	79.878	21,8%	103.377	38,1%	-22,7%
Partes relacionadas	467	0,1%	90	0,0%	418,9%
Tributos a recuperar	984	0,3%	1.090	0,4%	-9,7%
Adiantamentos	1.652	0,5%	1.990	0,7%	-17,0%
Outros ativos	6.883	1,9%	1.950	0,7%	253,0%
Total do ativo circulante	**278.098**	**75,9%**	**237.350**	**87,5%**	**17,2%**
Não circulante					
Caixa restrito	1.225	0,3%	1.900	0,7%	-35,5%
Contas a receber	44.415	12,1%	12.412	4,6%	257,8%
Imóveis a comercializar	11.949	3,3%	5.243	1,9%	127,9%
Partes relacionadas	15.439	4,2%	8.824	3,3%	75,0%
Outros ativos	259	0,1%	-	0,0%	0,0%
Investimentos	8.957	2,4%	3.006	1,1%	198,0%
Imobilizado em Operação	2.886	0,8%	2.229	0,8%	29,5%
Direito de Uso em Arrendamento	2.788	0,8%	-	0,0%	n/a
Intangível	376	0,1%	318	0,1%	18,2%
Total do ativo não circulante	**88.294**	**24,1%**	**33.932**	**12,5%**	**160,2%**
Total do ativo	**366.392**	**100,0%**	**271.282**	**100,0%**	**35,1%**
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	95.413	26,0%	11.124	4,1%	757,7%
Financiamento por arrendamento	860	0,2%	-	0,0%	n/a
Fornecedores	6.627	1,8%	5.055	1,9%	31,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.748	1,0%	1.597	0,6%	134,7%
Tributos correntes com Recolhimento Diferido	6.156	1,7%	3.585	1,3%	71,7%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Terrenos a pagar	4.084	1,1%	-	0,0%	n/a
Adiantamento de clientes	43.636	11,9%	22.340	8,2%	95,3%
Passivo com Partes relacionadas	125	0,0%	634	0,2%	-80,3%
Provisão para distrato	1.017	0,3%	1.171	0,4%	-13,2%
Outros passivos	6.816	1,9%	6.365	2,3%	7,1%
Contas correntes de consórcios	13.010	3,6%	16.789	6,2%	-22,5%
Outros débitos com terceiros	9.945	2,7%	1.955	0,7%	408,7%
Provisão para demandas judiciais	722	0,2%	1.621	0,6%	-55,5%
Total do passivo circulante	**192.159**	**52,4%**	**72.236**	**26,6%**	**166,0 %**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	28.127	7,7%	103.245	38,1%	-72,8%
Financiamento por arrendamento	2.045	0,6%	-	0,0%	n/a
Tributos correntes com recolhimento diferido	1.624	0,4%	515	0,2%	215,3%
Adiantamento de clientes	29.578	8,1%	27.753	10,2%	6,6%
Partes relacionadas	91	0,0%	870	0,3%	-89,5%
Conta corrente de consórcios	2.014	0,5%	9.344	3,4%	-78,4%
Provisão para demandas judiciais	7.713	2,1%	5.342	2,0%	44,4%
Provisão de garantia de obra	3.314	0,9%	2.053	0,8%	61,4%
Outros passivos	3.436	0,9%	422	0,2%	714,2%
Outros débitos com terceiros	35.942	9,8%	9.192	3,4%	291,0%
Total do passivo não circulante	**113.884**	**31,1%**	**158.736**	**58,5%**	**28,3%**
Patrimônio líquido					
Capital social	56.100	15,3%	23.351	8,6%	140,2%
Reserva de capital	4.205	1,7%	3.835	1,4%	9,6%
Reserva de lucros	-	0,0%	9.807	3,6%	n/a%
Adiantamento para futuro aumento de capital	--	0,0%	2.733	1.0%	n/a
Total do patrimônio líquido	**60.305**	**16,5%**	**39.726**	**14,6%**	**51,8%**
Participação de não controladores	**44**	0,0%	**584**	0,2%	-92,5%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Total do patrimônio líquido consolidado	**60.349**	**16,5%**	**40.310**	**14,9%**	**49,7%**
Total do passivo e patrimônio líquido	**366.392**	**100,0 %**	**271.282**	**100,0 %**	**35,1%**

Ativo circulante e não circulante

Caixa e equivalente de caixa

Em 30 de setembro de 2019, o caixa e equivalente de caixa era de R$21,3 milhões, em comparação com R$21,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o caixa e equivalente de caixa era de 5,8% em 30 de setembro de 2019 e 7,8% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R$0,2 milhões ou 1,0%, decorreu principalmente da liberação de recursos oriundos dos financiamentos à produção dos empreendimentos e às vendas com antecipações em relação à tabela de vendas original.

Caixa Restrito (Circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, o caixa restrito (circulante e não circulante) era de R$7,3 milhões, em comparação com R$3,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o caixa restrito (circulante e não circulante) representava 2,0% em 30 de setembro de 2019 e 1,1% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R$4,3 milhões ou 144,2%, decorreu principalmente da captação de uma dívida para desenvolvimento do empreendimento Raízes Vila Matilde, que possui um saldo em garantia de R$ 5 milhões.

Contas a receber (circulante e não circulante)

O contas a receber (circulante e não circulante) representa a receita das unidades imobiliárias vendidas que já foram reconhecidas no resultado conforme metodologia PoC, mas ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 30 de setembro de 2019, o contas a receber (circulante e não circulante) era de R$205,2 milhões, em comparação com R$119,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o contas a receber (circulante e não circulante) representava 56,0% em 30 de setembro de 2019 e 43,9% em 31 de dezembro de 2018. O aumento, de R$86,1 milhões ou 72,4%, decorreu principalmente do maior volume de lançamentos, Raízes Guilhermina Esperança e Haus Mitre Brooklin, em relação ao ano anterior e do incremento de reconhecimento receita das vendas de imóveis já realizadas pela evolução do PoC.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representam os terrenos a serem incorporados, os custos envolvidos na incorporação e construção dos imóveis a serem vendidos e os imóveis concluídos em estoque. Em 30 de setembro de 2019, a rubrica de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de R$91,8 milhões, em comparação com R$108,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representava 25,1% em 30 de setembro de 2019 e 40,0% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução, de R$16,8 milhões ou 15,5%, é principalmente ocasionada pela entrega de três empreendimentos que, como foram vendidos, terão todo o custo reconhecido no resultado. São eles: LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde e Les Champs Vila São Francisco. Essa redução foi contrabalanceada com a aquisição de novos terrenos e lançamento de dois empreendimentos no 1º semestre do ano de 2019. Em relação aos terrenos, dado que a grande maioria das aquisições estão vinculadas à aprovação do projeto, a Companhia os escritura poucos meses antes dos lançamentos, portanto, na referida rubrica não há parcela relevante de *landbank.* A análise do *landbank* como um todo deve ser feita conforme descrito na nota 21 das Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Partes relacionadas (circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, a rubrica de partes relacionadas (circulante e não circulante) era de R$15,9 milhões, em comparação com R$8,9 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de 78,4% ou R$ 7,0 milhões se deve principalmente ao mútuo entre os sócios e a controladora. Em relação ao total do ativo, a conta de partes relacionadas (circulante e não circulante) representava 4,3% em 30 de setembro de 2019 e 3,3% em 31 de dezembro de 2018. No entanto, o saldo em questão foi quitado em dezembro de 2019, conforme mencionado no item 3.3. "Eventos Subsequentes" e 3.9 "Outras Informações Relevantes" deste Formulário de Referência.

Outros ativos (circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, a rubrica de outros ativos (circulante e não circulante) era de R$7,1 milhões, em comparação com R$2,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de 266,3% ou R$ 5,1 milhões se deve ao aumento dos depósitos judiciais entre outros. Em relação ao total do ativo, a conta de outros ativos (circulante e não circulante) representava 1,9% em 30 de setembro de 2019 e 0,7% em 31 de dezembro de 2018.

Investimentos

Em 30 de setembro de 2019, a rubrica de investimentos era de R$9,0 milhões, em comparação com R$3,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Aumentou 198,0% ou R$6,0 milhões se deve ao investimento realizado pela Companhia no Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living Multiestratégia. Em relação ao total do ativo, a conta de investimentos representava 2,4% em 30 de setembro de 2019 e 1,1% em 31 de dezembro de 2018.

Imobilizado e direito de uso em arrendamento

Em 30 de setembro de 2019, o saldo das rubricas de imobilizado e direito de uso em arrendamento era de R$5,7 milhões, em comparação com R$2,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de154,6% ou R$3,2 milhões se deve principalmente ao reconhecimento do ativo de direito de uso em arrendamento a partir de 2019, cujo saldo em 30 de setembro de 2019 era de R$2,8 milhões, para a adequação da Companhia ao IFRS 16 (CPC 06), que se refere ao arrendamento mercantil. Ao registrar o direito de uso dos aluguéis das salas comerciais da sede, foi gerado um aumento significativo do ativo imobilizado e direito de uso em arrendamento da Companhia. Em relação ao total do ativo, a conta de imobilizado e direito de uso em arrendamento representava 1,5% em 30 de setembro de 2019 e 0,8% em 31 de dezembro de 2018.

Passivo circulante e não circulante

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, a rubrica de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R$123,5 milhões, em comparação com R$114,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento de 8,0% ou R$ 9,1 milhões se deve principalmente à liberação de financiamento à produção do empreendimento Haus Mitre Vila Mariana e MaxMitre Vila Prudente, que foi contrabalanceado com quitação do financiamento do empreendimento LivePark, entregue em maio de 2019. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) representava 33,7% em 30 de setembro de 2019 e 42,2% em 31 de dezembro de 2018.

Financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, a rubrica de financiamento por arrendamento *(circulante e não circulante)* era de R$2,9 milhões, sendo que para em 31 de dezembro de 2018 não tinha saldo, decorrente a adequação da Companhia ao IFRS 16 (CPC 06) que se refere ao arrendamento mercantil. Ao registrar o passivo decorrente do direito de uso dos aluguéis das salas comerciais da sede, foi gerado um aumento de financiamento por arrendamento da Companhia.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Fornecedores

Em 30 de setembro de 2019, a conta de fornecedores era de R$6,6 milhões, em comparação com R$5,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de fornecedores representava 1,8% em 30 de setembro de 2019 e 1,9% em 31 de dezembro de 2018. Essa variação ocorreu principalmente em decorrência do aumento do número de projetos em desenvolvimento.

Obrigações trabalhistas e tributárias

Em 30 de setembro de 2019, a conta de obrigações sociais e trabalhistas era de R$3,7 milhões, em comparação com R$1,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de obrigações sociais e trabalhistas representava 1,0% em 30 de setembro de 2019 e 0,6% em 31 de dezembro de 2018. Essa variação ocorreu, devido ao aumento de número de funcionários.

Tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) era de R$7,8 milhões, em comparação com R$4,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de tributos correntes com recolhimento diferido (circulante e não circulante) representava 2,1% em 30 de setembro de 2019 e 1,5% em 31 de dezembro de 2018. Essa variação, ocorreu devido o aumento do reconhecimento de receita, aumentando proporcionalmente o imposto provisionado diferido no passivo, que será pago quando houver o recebimento das vendas em caixa.

Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, o adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de R$73,2 milhões, em comparação com R$50,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo, a conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante) representava 20,0% em 30 de setembro de 2019 e 18,5% em 31 de dezembro de 2018. O aumento de R$ 23,1 milhões ou de 46,2% na conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante), refere-se principalmente a compra de três terrenos com permuta física, que foram contrabalanceados com a venda de dois empreendimentos, que também detinham permuta física e às antecipações de parcelas por parte dos promitentes compradores de imóveis.

Conta corrente de consórcios (circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de R$15,0 milhões, em comparação com R$26,1 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) representava 4,1% em 30 de setembro de 2019 e 9,6% em 31 de dezembro de 2018. A redução na rubrica da conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) de 42,5% ou R$ 11,1 milhões pode ser explicada principalmente pelo andamento físico das obras dos empreendimentos Raízes Vila Matilde, LivePark, Les Champs e Haus Mitre Vila Mariana.,

Provisão para demandas judiciais (Circulante e não circulante)

Em 30 de setembro de 2019, as provisões para demandas judiciais (circulante e não circulante) eram de R$8,4 milhões, em comparação com R$7,0 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a provisão para demandas judiciais (circulante e não circulante) representava 2,3% em 30 de setembro de 2019 e 2,6% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento deve-se principalmente aos valores de provisões trabalhistas dado o aumento de funcionários da empresa, para suportar seu crescimento.

Patrimônio líquido

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O patrimônio líquido teve aumento de R$ 20,0 milhões ou 49,7%, passando para R$60,3 milhões em 30 de setembro de 2019, em comparação com R$40,3 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de patrimônio líquido é explicado pelo resultado líquido gerado no exercício, decorrente do reconhecimento de receita, por conta da evolução do PoC dos empreendimentos lançados e da boa performance de vendas, além do lucro gerado pela venda de alguns ativos. Boa parte da reserva de lucros foi distribuída aos sócios, que integralizaram a totalidade dessas distribuições na Companhia, aumentando o capital social em 140,2%, passando para R$ 56,1 milhões em 30 de setembro de 2019 em comparação com R$ 23,4 milhões em 31 de dezembro de 2018.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em milhares de reais, exceto %)	31/12/2018 Reapresentado	AV	31/12/2017 Reapresentado	AV	AH
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	21.090	7,8%	6.807	6,0%	209,8%
Caixa restrito	1.100	0,4%	-	0,0%	n/a
Contas a receber	106.663	39,3%	29.484	25,8%	261,8%
Imóveis a comercializar	103.377	38,1%	47.180	41,3%	119,1%
Partes relacionadas	90	0,0%	757	0,7%	-88,1%
Tributos a recuperar	1.090	0,4%	934	0,8%	16,7%
Adiantamentos	1.990	0,7%	1.389	1,2%	43,3%
Outros ativos	1.950	0,7%	1.337	1,2%	45,8%
Total do ativo circulante	**237.350**	**87,5%**	**87.888**	**76,9%**	**170,1%**
Não circulante					
Caixa restrito	1.900	0,7%	-	0,0%	n/a
Contas a receber	12.412	4,6%	14.053	12,3%	-11,7%
Imóveis a comercializar	5.243	1,9%	3.405	3,0%	54,0%
Partes relacionadas	8.824	3,3%	2.475	2,2%	256,5%
Investimentos	3.006	1,1%	3.553	3,1%	-15,4%
Imobilizado	2.229	0,8%	2.883	2,5%	-22,7%
Intangível	318	0,1%	82	0,1%	287,8%
Total do ativo não circulante	**33.932**	**12,5%**	**26.451**	**23,1%**	**28,3%**
Total do ativo	**271.282**	**100,0%**	**114.339**	**100,0%**	**137,3%**
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11.124	4,1%	21.358	18,7%	-47,9%
Fornecedores	5.055	1,9%	4.503	3,9%	12,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.597	0,6%	874	0,8%	0,0%
Tributos correntes com recolhimento diferido	3.585	1,3%	760	0,7%	371,7%
Terrenos a pagar	-	0,0%	19	0,0%	n/a
Adiantamento de clientes	22.340	8,2%	7.871	6,9%	183,8%
Partes relacionadas	634	0,2%	634	0,6%	0,0%
Provisão para distrato	1.171	0,4%	670	0,6%	74,8%
Outros passivos	6.365	2,3%	2.076	1,8%	206,6%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Outros débitos com terceiros	1.955	0,7%	-	0,0%	n/a
Conta corrente de consórcios	16.789	6,2%	20.159	17,6%	-16,7%
Provisão para demandas judiciais	1.621	0,6%	679	0,6%	138,7%
Total do passivo circulante	**72.236**	**26,5%**	**59.603**	**52,1%**	**21,2%**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	103.245	38,1%	5.038	4,4%	1.949,3%
Tributos correntes com recolhimento diferido	515	0,2%	577	0,5%	-10,7%
Adiantamento de clientes	27.753	10,2%	1.710	1,5%	1.523,0%
Partes relacionadas	870	0,3%	199	0,2%	337,2%
Conta corrente de consórcios	9.344	3,4%	10.238	9,0%	-8,7%
Provisão para demandas judiciais	5.342	2,0%	3.892	3,4%	37,3%
Provisão de garantia de obra	2.053	0,8%	1.176	1,0%	74,6%
Outros passivos	422	0,2%	-	0,0%	n/a
Outros débitos com terceiros	9.192	3,4%	1.346	1,2%	582,9%
Total do passivo não circulante	**158.736**	**58,5%**	**24.176**	**21,1%**	**556,6%**
Patrimônio líquido					
Capital social	23.351	8,6%	21.646	18,9%	7,9%
Reserva de capital	3.835	1,4%	1.260	1,1%	204,4%
Reserva de lucros	9.807	3,6%	2.838	2,5%	245,6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.733	1,0%	4.438	3,9%	-38,4%
Total do patrimônio líquido	**39.726**	**14,6%**	**30.182**	**26,4%**	**31,6%**
Participação de não controladores	**584**	0,2%	**378**	0,3%	54,5%
Total do patrimônio líquido consolidado	**40.310**	**14,9%**	**30.560**	**26,7%**	**31,9%**
Total do passivo e patrimônio líquido	**271.282**	**100,0%**	**114.339**	**100,0%**	**137,3%**

Ativo

Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalente de caixa era de R$21,1 milhões, em comparação com R$6,8 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o caixa e equivalente de caixa representava 7,8% em 31 de dezembro de 2018 e 6,0% em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento, de R$14,3 milhões ou 209,8%, decorreu majoritariamente do ingresso de financiamentos à produção das obras em andamento.

Caixa Restrito (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, o caixa restrito (circulante e não circulante) era de R$3,0 milhões, enquanto em 31 de dezembro de 2017 não havia saldo de caixa restrito (circulante e não circulante). Em relação ao total do ativo, o caixa restrito (circulante e não circulante) representava 1,1% em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento, se deve às aplicações garantidas dos capitais de giro tomados com o Banco Pine e Banco Safra ao longo do ano de 2018.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Contas a receber (circulante e não circulante)

A rubrica de contas a receber (circulante e não circulante) representa a receita das unidades imobiliárias vendidas que já foram reconhecidas no resultado conforme metodologia POC mas ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2018, o contas a receber (circulante e não circulante) era de R$119,1 milhões, em comparação com R$43,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o contas a receber (circulante e não circulante) era de 43,9% em 31 de dezembro de 2018 e 38,1% em 31 de dezembro de 2017. O aumento, de R$ 75,6 milhões ou 173,5%, decorreu principalmente do maior volume de lançamentos em relação ao ano anterior, uma vez que em 2017 foi lançado apenas o empreendimento MaxMitre e em 2018 foram lançados Haus Mitre Vila Mariana e Haus Mitre Butantã, e do incremento de reconhecimento receita das vendas de imóveis já realizadas pela evolução do PoC.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representam os terrenos a serem incorporados, os custos envolvidos na incorporação, a construção dos imóveis a serem vendidos e os imóveis concluídos em estoque. Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de R$108,6 milhões, em comparação com R$50,6 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, a conta de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de 40,0% em 31 de dezembro de 2018 e 44,2% em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento, de R$ 58,0 milhões ou 114,7%, é decorrente da compra de novos terrenos. O andamento físico dos empreendimentos em desenvolvimento, que aumentam o custo incorrido apropriado no estoque, tiveram pequeno impacto no aumento dessa rubrica, uma vez que os empreendimentos em andamento possuem baixo estoque de unidades, fazendo com que boa parte do custo incorrido seja classificado no resultado.

Partes relacionadas (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a conta de partes relacionadas (circulante e não circulante) era de R$8,9 milhões, em comparação com R$3,2 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta corrente de partes relacionadas (circulante e não circulante) representava 3,3% em 31 de dezembro de 2018 e 2,8% em 31 de dezembro de 2017. O valor de partes relacionadas se deve principalmente ao mútuo entre os sócios e a controladora. A conta de partes relacionadas (circulante e não circulante) teve um aumento de R$5,7 milhões ou 175,8%. O saldo em questão foi quitado em dezembro de 2019.

Passivo

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R$114,4 milhões, em comparação com R$26,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) representava 42,2% em 31 de dezembro de 2018 e 23,1% em 31 de dezembro de 2017. O aumento de 333,3% ou R$ 88,0 milhões se deve à liberação de financiamentos à produção – Sistema Financeiro de Habitação "SFH" destinado a construção dos empreendimentos LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde e Les Champs São Francisco, empreendimentos lançados em 2016 que estavam em obras em 2018.

Conta corrente de consórcios (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de R$26,1 milhões, em comparação com R$30,4 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) representava 9,6% em 31 de dezembro de 2018 e 26,6% em 31 de dezembro de 2017. Com o andamento físico, principalmente, dos empreendimentos Raízes Vila Matilde, LivePark e Les Champs, a

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) teve uma redução de 14,0% ou R$4,3 milhões, apesar da constituição de um novo consórcio no empreendimento Haus Mitre Vila Mariana.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2018, a conta de fornecedores era de R$5,1 milhões, em comparação com R$4,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de fornecedores era de 1,9% em 31 de dezembro de 2018 e 3,9% em 31 de dezembro de 2017. O aumento de R$ 0,6 milhões ou 12,3% se deve principalmente ao aumento no número de obras em andamento.

Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2018, o adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de R$50,1 milhões, em comparação com R$9,6 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo mais patrimônio líquido, a conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de 18,5% em 31 de dezembro de 2018 e 8,4% em 31 de dezembro de 2017. O aumento de R$ 40,5 milhões ou de 422,8% na conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante), refere-se principalmente a compra de três terrenos com permuta física e o recebimento de receita antecipada de clientes, que ainda não foram reconhecidas no resultado. O reconhecimento da receita total do contrato no resultado evolui conforme o percentual de evolução do custo dos empreendimentos, pelo PoC. Quando o valor pago pelo cliente excede o montante reconhecido no resultado, conforme explicado acima, esse valor é classificado como um adiantamento de cliente. À medida que o PoC evolui, esse adiantamento vai sendo baixado. Essa rubrica demonstra aumento no volume de antecipação de caixa dos clientes, o que é um indicativo da saúde da carteira e comprometimento dos clientes, reduzindo o risco de distrato.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido teve aumento de R$ 9,8 milhões ou 31,9%, passando para R$40,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, em comparação com R$30,6 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento do patrimônio líquido é explicado pelo resultado líquido gerado no exercício, decorrente do reconhecimento de receita por conta da evolução do PoC dos empreendimentos lançados e da boa performance de vendas. Parte do resultado líquido gerado no exercício foi destinado para reserva de lucros, desta forma, houve um aumento de R$ 7,0 milhões, ou 245,6%, da reserva de lucros, passando para R$ 9,8 milhões em 31 de dezembro de 2018 em comparação com R$ 2,8 milhões em 31 de dezembro de 2017.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de reais, exceto %)	31/12/2017 Reapresentado	AV	31/12/2016 Reapresentado	AV	AH
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	6.807	6,0%	8.894	7,4%	-23,5%
Títulos e valores mobiliários	-	0,0%	2.608	2,2%	n/a
Contas a receber	29.484	25,8%	41.741	34,7%	-29,4%
Imóveis a comercializar	47.180	41,3%	43.660	36,3%	8,1%
Partes relacionadas	757	0,7%	220	0,2%	244,1%
Tributos a recuperar	934	0,8%	699	0,6%	33,6%
Adiantamentos	1.389	1,2%	451	0,4%	208,0%
Outros ativos	1.337	1,2%	1.038	0,9%	28,8%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Total do ativo circulante	**87.888**	**76,9%**	**99.311**	**82,6%**	**-11,5%**
Não circulante					
Caixa restrito	-	0,0%	344	0,3%	n/a
Contas a receber	14.053	12,3%	8.976	7,5%	56,6%
Imóveis a comercializar	3.405	3,0%	3.411	2,8%	0,2%
Partes relacionadas	2.475	2,2%	1.359	1,1%	82,1%
Investimentos	3.553	3,1%	3.224	2,7%	10,2%
Imobilizado	2.883	2,5%	3.571	3,0%	-19,3%
Intangível	82	0,1%	15	0,0%	446,7%
Total do ativo não circulante	**26.451**	**23,1%**	**20.900**	**17,4%**	**26,6%**
Total do ativo	**114.339**	**100%**	**120.211**	**100%**	**-4,9%**
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	21.358	18,7%	27.789	23,1%	-23,1%
Fornecedores	4.503	3,9%	1.873	1,6%	140,4%
Obrigações trabalhistas e tributárias	874	0,8%	722	0,6%	21,1%
Tributos correntes com recolhimento diferido	760	0,7%	1.177	1,0%	-35,4%
Terrenos a pagar	19	0,0%	6.829	5,7%	-99,7%
Adiantamento de clientes	7.871	6,9%	7.610	6,3%	3,4%
Partes relacionadas	634	0,6%	128	0,1%	395,3%
Provisão para distrato	670	0,6%	495	0,4%	35,4%
Outros passivos	2.076	1,8%	1.732	1,4%	19,9%
Conta corrente de consórcios	20.159	17,6%	2.470	1,4%	716,2%
Provisão para demandas judiciais	679	0,6%	649	0,5%	4,6%
Total do passivo circulante	**59.603**	**52,1%**	**51.474**	**42,8%**	**-15,8%**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	5.038	4,4%	9.870	8,2%	49,0%
Tributos correntes com recolhimento diferido	577	0,5%	388	0,3%	48,7%
Adiantamento de clientes	1.710	1,5%	2.015	1,7%	-15,1%
Partes relacionadas	199	1,5%	-	-	n/a
Conta corrente de consórcios	10.238	9,0%	11.617	9,7%	-11,9%
Provisão para demandas judiciais	3.892	3,4%	2.790	2,3%	39,5%
Provisão de garantia de obra	1.176	1,0%	976	0,8%	20,5%
Outros débitos com terceiros	1.346	1,2%	3.200	2,7%	-57,9%
Total do passivo não circulante	**24.176**	**21,1%**	**30.856**	**25,7%**	**21,6%**
Patrimônio líquido					

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Capital social	21.646	18,9%	15.000	12,5%	44,3%
Reserva de capital	1.260	1,1%	634	0,5%	98,7%
Reserva de lucros	2.838	2,5%	14.190	11,8%	-80,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.438	3,9%	6.261	5,2%	-29,1%
Total do patrimônio líquido	**30.182**	**26,4%**	**36.085**	**30,0%**	**-16,4%**
Participação de não controladores	**378**	0,3%	**1.796**	1,5%	-79,0%
Total do patrimônio líquido consolidado	**30.560**	**26,7%**	**37.881**	**31,5%**	**-19,3%**
Total do passivo e patrimônio líquido	**114.339**	**100,0 %**	**120.211**	**100,0%**	**-4,9%**

Ativo

Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2017, o caixa e equivalente de caixa era de R$6,8 milhões, em comparação com R$8,9 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do ativo, o caixa e equivalente de caixa era de 6,0% em 31 de dezembro de 2017 e 7,4% em 31 de dezembro de 2016. Essa redução, de R$2,1 milhões ou 23,5%, decorreu da amortização de dívidas corporativas e proveniente das atividades operacionais, além do início de quatro obras, LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde, Les Champs São Francisco e SPE Cunha Horta.

Contas a receber (circulante e não circulante)

As contas a receber (circulante e não circulante) representa a receita das unidades imobiliárias vendidas que já foram reconhecidas no resultado conforme metodologia PoC, mas ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2017, o contas a receber (circulante e não circulante) era de R$43,5 milhões, em comparação com R$50,7 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do ativo, o contas a receber (circulante e não circulante) era de 38,1% em 31 de dezembro de 2017 e 42,2% em 31 de dezembro de 2016. Essa redução, de R$7,2 milhões ou 14,2%, decorreu principalmente do repasse da carteira do empreendimento Exclusive Santana, entregue em agosto de 2017.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) representam os terrenos a serem incorporados e custos envolvidos na incorporação e construção dos imóveis a serem vendidos, além dos imóveis concluídos em estoque. Em 31 de dezembro de 2017, a rubrica de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de R$50,6 milhões, em comparação com R$47,1 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do ativo, os imóveis a comercializar (circulante e não circulante) era de 44,2% em 31 de dezembro de 2017 e 39,2% em 31 de dezembro de 2016. Este aumento, de R$3,5 milhões ou 7,5%, decorreu do andamento físico dos empreendimentos em desenvolvimento aumentando o custo incorrido apropriado no estoque.

Partes relacionadas (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2017, a partes relacionadas (circulante e não circulante) era de R$3,2 milhões, em comparação com R$1,6 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do ativo, a conta de partes relacionadas (circulante e não circulante) era de 2,8% em 31 de dezembro de 2017 e 1,3% em 31 de dezembro de 2016. O aumento de 104,7% ou R$1,7 milhões se deve principalmente ao mútuo entre os sócios e a controladora.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Passivo

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2017, a rubrica de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R$26,4 milhões, em comparação com R$37,7 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de 23,1% em 31 de dezembro de 2017 e 31,3% em 31 de dezembro de 2016. A redução de 29,9% ou R$11,3 milhões se deve principalmente à amortização dos financiamentos dos empreendimentos Ritmo Vila Guilherme (entregue em 2016 e quitado em 2017) e Exclusive Santana (entregue em 2017 e posterior quitação em 2018).

Conta corrente de consórcios (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2017, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de R$30,4 milhões, em comparação com R$14,1 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta corrente de consórcios (circulante e não circulante) era de 26,6% em 31 de dezembro de 2017 e 11,7% em 31 de dezembro de 2016. O aumento de 115,8% ou R$ 16,3 milhões se deve principalmente à constituição de um novo consórcio com o parceiro institucional no empreendimento Raízes Vila Matilde e à evolução de vendas dos empreendimentos dos consórcios anteriormente constituídos nos empreendimentos LivePark e Les Champs.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2017, a conta de fornecedores era de R$4,5 milhões, em comparação com R$1,9 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de fornecedores era de 3,9% em 31 de dezembro de 2017 e 1,6% em 31 de dezembro de 2016. O aumento de 140,4% ou R$ 2,6 milhões se deve principalmente ao início de quatro obras ao longo do ano de 2017, em comparação com as 2 obras em andamento em 2016.

Adiantamento de clientes (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2017, o adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de R$9,6 milhões, em comparação com R$9,6 milhões em 31 de dezembro de 2016. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, a conta de adiantamento de clientes (circulante e não circulante) era de 8,4% em 31 de dezembro de 2017 e 8,0% em 31 de dezembro de 2016. A conta de adiantamentos de clientes (circulante e não circulante) se manteve estável entre 2016 e 2017, pois o aumento na antecipação de recebimento de clientes foi compensada com a entrega do empreendimento Exclusive Santana, que possuía permuta física. O reconhecimento da receita total do contrato no resultado evolui conforme o percentual de evolução do custo dos empreendimentos, pelo PoC.Quando o valor pago pelo cliente excede o montante reconhecido no resultado, esse valor é reconhecido como um adiantamento de receita. À medida que o PoC evolui, esse adiantamento é baixado.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido foi reduzido em 19,3% ou R$ 7,3milhões, passando para R$30,6 milhões em 31 de dezembro de 2017, em comparação com R$37,9 milhões em 31 de dezembro de 2016, esta redução deve-se principalmente: (i) a distribuição de dividendos, referentes a resultados de exercícios anteriores no valor de R$4,4 milhões em 2017 e redução de participação não controladora no montante de R$ 5,4 milhões; (ii) compensados principalmente pelo lucro líquido do exercício no montante R$ 0,6 milhões e o aumento decorrente de adiantamento para futuro aumento capital dos acionistas, no montante de R$ 6,3 milhões.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa condensado e consolidado da Companhia para os períodos indicados:

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

	Nos períodos de nove meses findo em 30 de setembro de		Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de		
(em milhares de reais)	**2019**	**2018**	**2018**	**2017**	**2016**
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(73.231)	(45.431)	(65.963)	8.200	30.248
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	18.901	819	(3.659)	323	(9.409)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	54.547	64.322	83.905	(10.610)	(22.941)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	217	19.710	14.283	(2.087)	(2.102)

Atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R$ 73,2 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, comparado a um caixa líquido aplicado de R$ 45,4 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018. Esse aumento de R$27,8 milhões, ou 61,2%, é justificado principalmente: (i) pelo aumento do contas a receber, decorrente do aumento do volume de vendas com os lançamentos; (ii) dos estoques de imóveis a comercializar e aumento do volume de gastos com as obras em andamento, que é em partes contrabalanceado pelos adiantamentos de clientes.

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R$66,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido gerado de R$8,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa variação foi decorrente principalmente: (i) pelo aumento do contas a receber, decorrente do aumento do volume de vendas com os lançamentos; (ii) dos estoques de imóveis a comercializar e aumento do volume de gastos com as obras em andamento, que é em partes contrabalanceado pelos adiantamentos de clientes.

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R$8,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, comparado a um caixa líquido gerado de R$30,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Essa redução foi decorrente do aumento do volume de gastos com obras em andamento e de encargos financeiros derivados dos financiamentos de obras.

Atividades de investimento

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R$18,9 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, comparado a um caixa líquido gerado de R$0,8 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018. Esse aumento de R$18,1 milhões, ou 2.207,8%, é justificado pela alienação das investidas Mitre MMDC Empreendimentos SPE Ltda., Mitre Lajeado Empreendimentos e Participações Ltda. Mitre C Empreendimentos Ltda, Borges Lagoa II Empreendimentos SPE Ltda e Residencial Cunha Horta Empreendimentos e Participações SPE Ltda., em decorrência da venda dessas empresas para o FIP – Fundo de Investimento em Participações Share Student Living ("FIP Share"), em maio de 2019, bem como da alienação da investida M&A Agropecuária Empreendimentos e Participações Ltda para os sócios Fabrício Mitre e Jorge Mitre em setembro de 2019, que compensado principalmente pelas aplicações financeiras como garantia de empréstimos e integralização de capital no FIP Share.

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R$3,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido gerado de R$0,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa variação foi decorrente, principalmente aos recursos aplicados em caixa restrito para garantia de dívidas e investimento em ativos imobilizados para a sede da Companhia.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R$0,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, comparado a R$9,4 milhões de caixa líquido aplicados no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Essa variação foi decorrente principalmente pela ausência de venda de participações, resgate das aplicações em garantia e investimentos em títulos e valores mobiliários, reduzindo os riscos das aplicações realizadas.

Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R$54,5 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, comparado a um caixa líquido gerado de R$64,3 milhões para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2018. Essa redução de R$9,8 milhões, ou 15,2%, é justificada pelo aumento na amortização dos empréstimos, devido à entrega de três empreendimentos, Raízes Vila Matilde, Livepark Santo André e Les Champs Osasco e seus consequentes pagamentos de financiamento (SFH).

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R$83,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido aplicado de R$10,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa variação foi decorrente principalmente da liberação de financiamentos à produção, considerando que em 2018 havia cinco obras em andamento, LivePark Santo André, Raízes Vila Matilde, Les Champs São Francisco, MaxMitre e Haus Mitre Vila Mariana e uma finalizada, SPE Cunha Horta, sendo que as três primeiras e a última já tinham liberações iniciadas. Houve também geração de caixa proveniente do investimento de parceiros (outros débitos com terceiros), que é parcialmente anulada pelas operações de mútuo com partes relacionadas.

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento totalizou R$10,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, comparado a R$22,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Essa variação foi decorrente principalmente da redução na amortização de empréstimos e financiamentos, em relação ao exercício anterior. Em 2017 foram quitados os financiamentos à produção dos empreendimentos Ritmo Vila Guilherme e Exclusive Santana. No entanto, o repasse do empreendimento Ritmo Vila Guilherme teve início em 2016, bem como a quitação de outras dívidas corporativas, o que aumentou o saldo de amortização de empréstimos de 2016 em relação a 2017. Vale destacar que houve significativa redução nos dividendos pagos aos não controladores entre os anos de 2017 e 2016, passando de R$ 5,4 milhões para 1,8 milhões, o que ajuda a explicar o menor consumo de caixa nas atividades de financiamento.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

(a) Resultados das operações do emissor

(em milhares de reais)	Período de nove meses findo em 30 setembro de	Exercício encerrado em 31 dezembro de		
	2019	2018	2017	2016
Vendas Contratadas	250.908	218.511	124.150	129.326
Receita Operacional Líquida	189.757	150.237	54.788	59.002

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base de sustentação das receitas da Companhia, consequentemente de suas operações, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2017 são principalmente receitas de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de serviços prestados de vendas através da Mitre Vendas e de administração e gerenciamento de obras e personalização de unidades através da MJF Construções LTDA.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita dos empreendimentos - o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos – e ao custo – variação no custo total orçado.

A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC ("Percentage of Completion"), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. O custo orçado é composto pelo custo incorrido e o custo a incorrer. Dessa forma, o custo a incorrer é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa esses custos mensalmente, sempre refletindo os devidos ajustes nas datas base, para evitar distorções na apropriação dos resultados.

(b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Índices	30/09/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
INCC	3,7%	4,0%	4,0%	6,3%
IGPM	4,1%	7,6%	-0,5%	7,2%
CDI	4,7%	6,4%	9,9%	14,0%
TR	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%

Até a entrega do empreendimento, as principais receitas da Companhia são indexadas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice. Após o Habite-se, as receitas são indexadas ao Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) e corrigidas a taxa de juros de 12% ao ano.

(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexadas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice.

Parte das dívidas corporativas são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Já as dívidas de financiamento à produção são atreladas à Taxa Referencial (TR). Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e oscilam conforme a variação desse índice.

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos relevantes atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber.

As variações nos índices supracitados podem impactar o resultado operacional e financeiro da Companhia**.**

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, tampouco no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia uma vez que a mesma desenvolve os projetos através da constituição de Sociedades de Propósito Específico.

Ao longo dos anos de 2016 a 2019, a Companhia alienou participação societária de algumas empresas controladas por ela, conforme mencionado na nota 8 e na nota 24b de suas demonstrações financeiras auditadas e no item 15.7 deste formulário de referência.

(c) Eventos ou operações não usuais

Não houve, durante os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Normas vigentes adotadas a partir de janeiro de 2018

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de "provisões para distratos".

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis, analisou seus contratos com seus clientes e seu controle interno referente ao monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. O referido Ofício da CVM determina que os contratos com clientes devem ser permanentemente monitorados de modo a possibilitar ajustes tempestivos na contabilidade na ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa para a entidade. A Administração monitora constantemente os contratos com clientes para verificar possíveis ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativos financeiros	Classificação original CPC 38/IAS 39	Nova classificação CPC 48/IFRS 9
Caixa, equivalentes e caixa restrito	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

Os ativos e passivos financeiros classificados originalmente como empréstimos e recebíveis, e empréstimos e financiamentos, respectivamente, são mantidos para captar fluxo de caixa contratuais e gerar fluxos de caixas que representam exclusivamente, pagamentos de principal e juros. Por esse motivo foram classificados como custo amortizado na aplicação do CPC 48.

Perda por redução ao valor recuperável ("*impairment*")

No caso da adoção do CPC 48, a Companhia revisou as suas práticas contábeis para constituição da provisão para crédito de liquidação duvidosa, sendo considerado o conceito da perda esperada, com base no histórico de perdas e na inadimplência apresentada na respectiva data base. Não foram observados impactos para a Companhia, exceto pelos valores a receber sem garantia real.

Normas vigentes adotadas a partir de janeiro de 2019

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor:

A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Essa norma entrou em vigor em 01 de janeiro de 2019.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuarão sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, a Companhia avaliou os potenciais impactos da aplicação inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 tem sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 1º de janeiro de 2019.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

As alterações significativas decorrentes da adoção da IFRS 16 (CPC 06 (R2)) pela Companhia foram as seguintes:

(a) Começo do prazo de arrendamento mercantil – A Companhia definiu o início do prazo de arrendamento mercantil a data em que passa a exercer o direito de usar o imóvel. Nesse sentido, a Empresa determinou a data de assinatura dos contratos, uma vez, que a partir dessa data passa a controlar aspectos operacionais do imóvel como reformas, e preparação do ambiente físico.

(b) Contratos com prazo indeterminado – A Companhia é arrendatária em alguns contratos com prazo indeterminado. Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, o entendimento da Companhia é que esses contratos devem ser tratados como arrendamento mercantil operacional, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

(c) Pagamentos fixos em essência – São os pagamentos durante o prazo do arrendamento mercantil que a Companhia está ou possa vir a ser obrigado a fazer. A Companhia determinou como pagamentos fixos em essência os valores determinados como fixos pelo arrendador (aluguéis mínimos contratuais). A Companhia não considerou, para fins de mensuração do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento, os pagamentos de alugueis variáveis decorrente do faturamento, serviços e impostos, sendo esses registrados como despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

(d) Taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário – A Companhia considerou, para todos os contratos com terceiros, taxa nominal de juros necessárias para adquirir ativos em condições similares aqueles aluguéis contratados na data de assinatura. As taxas adotadas pela Companhia consideram o custo de captação baseado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário) somado a um spread de risco da Companhia. Essas taxas de juros foram avaliadas considerando o período do arrendamento mercantil com os efeitos da intenção de renovação.

(e) Depreciação do ativo de direito de uso – Os contratos de arrendamento da Companhia não possuem cláusulas que permitam a Companhia exercer a aquisição da propriedade do ativo ao final do prazo de arrendamento mercantil. Dessa forma a vida útil desses ativos na ausência de perda ao valor recuperável será o prazo contratual (inclusive considerando eventual prazo de renovação ou término antecipado conforme julgamento da Companhia), o que for menor. A Companhia adotou a alocação da depreciação do ativo de direito de uso de forma sistemática e linear no resultado do exercício na linha competente a sua natureza ("Custo dos serviços prestados" / "Despesas Administrativas"). Ressalta-se que a Companhia reavaliará periodicamente a vida útil dos direitos de uso sempre que apresentar alterações nos planos comerciais estratégicos e intenções dos locadores na continuidade do contrato.

(f) Encargos financeiros decorrentes dos contratos de arrendamento – O encargo financeiro está sendo reconhecido como despesa financeira e apropriado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil. Os pagamentos contingentes são registrados como despesa no resultado do exercício a medida em que são incorridos.

(g) Impostos recuperáveis – A Companhia calculou de maneira líquida os impactos dos impostos recuperáveis na definição das contraprestações assumidas dos contratos em que sejam aplicáveis.

A Companhia adotou como política contábil que os contratos de baixo valor serão considerados contratos, cujo bem novo for de até R$ 20 mil.

<u>Efeito de transição</u>

A Companhia aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes, não impactará o patrimônio líquido, e possibilita a adoção de expedientes práticos.

Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2) / IFRS16, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

pela taxa de empréstimo incremental da Empresa em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso são mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, acrescidos dos pagamentos antecipados e deduzidos dos incentivos recebidos dos arrendadores. A Empresa optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

A Empresa reconhece os pagamentos associados a esses arrendamentos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Adicionalmente, a Empresa não considerou custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial.

Ao mensurar os passivos de arrendamento para aqueles arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais, a Empresa descontou os pagamentos do arrendamento utilizando a sua taxa nominal incremental de empréstimo em 1º de janeiro de 2019. A taxa aplicada é de 6,54% ao ano, dependendo dos prazos dos contratos.

A aplicação dos critérios acima mencionados resultou no reconhecimento, em 1º de janeiro de 2019, de um ativo por direito de uso e um passivo de arrendamento no montante de R$ 2.869 mil na Controladora e R$ 3.562 mil no Consolidado representado por imóveis alugados para a Empresa e suas controladas. O detalhamento da composição dos saldos do ativo e do passivo, a contabilização dos saldos iniciais, bem como sua movimentação para 30 de setembro de 2019 estão demonstrados abaixo:

Ativo de direito de uso

(em milhares de reais)	Controladora	Consolidado
Adoção inicial	2.869	3.562
Depreciação	(629)	(774)
Saldo em 30 de setembro	2.240	2.788

Passivo de arrendamento

(em milhares de reais)	Controladora	Consolidado
Adoção inicial	2.869	3.562
Juros incorridos	134	165
Pagamento de principal	(687)	(822)
Saldo em 30 de setembro	2.316	2.804
Circulante	661	860
Não circulante	1.655	2.045

(b) ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (vigência a partir de 01/01/2019)

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre

o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a Empresa:

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou
- proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a entidade dever determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

Em 30 de setembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Empresa. **(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis**

Já apresentado na seção anterior, quando aplicável.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018, bem como nas informações intermediárias do período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2019, quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores da Companhia.

Ênfases apresentadas:

O relatório dos auditores independentes relativo à demonstração financeira para o período findo em 30 de setembro de 2019, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta a seguinte Ênfase:

"Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.**"**

O relatório dos auditores independentes relativo à demonstração financeira para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta as seguintes Ênfases:

"Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil"

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

Em 23 de abril de 2019, 16 de abril de 2018 e 9 de junho de 2017, emitimos relatórios de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.23, essas demonstrações financeiras foram alteradas para incluir as demonstrações do valor adicionado, aprimorar certas divulgações em notas explicativas e estão sendo reapresentadas para refletir adequadamente a correção de erros identificados e a adoção de política contábil referente a adoção retrospectiva do entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15) que a Administração entende melhor refletir as operações da Empresa. Consequentemente, nosso relatório de auditora considera essas alterações e substitui os relatórios anteriormente emitidos. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto, uma vez que essas demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustados de forma retrospectiva."

Comentários dos Diretores referente às ênfases

A Administração ressalta as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários bem como consideram o Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

A Diretoria da Companhia elabora suas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Contudo, é necessário a aplicação de estimativas contábeis críticas e julgamento da Diretoria da Companhia no processo de adoção dessas práticas. Dessa forma, evidenciamos a seguir as principais premissas que podem tem seu valor contábil afetadas por tais estimativas:

Reconhecimento de Receita e Custo orçado

Tendo em vista que o reconhecimento de receita da Companhia se dá pelo método de Porcentagem de Conclusão ("PoC" – "*Percentage of completion*"), é requerido que a Companhia estime o custo a realizar de seus empreendimentos, de forma a atualizar o custo orçado.

Devido ao impacto que o custo orçado pode ter no resultado da Companhia, uma vez que é a base para o cálculo da receita a ser reconhecida, a Companhia revisa mensalmente o custo orçado de seus empreendimentos, sempre refletindo no resultado a melhor informação em cada data base.

Contingências

A Companhia avalia mensalmente os processos judiciais e procedimentos administrativos movidos contra a Companhia que possam gerar impactos financeiros e atualiza suas provisões para contingências de forma a contabilizar em suas demonstrações financeiras a melhor estimativa de perdas em cada data base.

Redução do valor recuperável - *Impairment* de ativos

O valor dos ativos da Companhia, em especial o saldo de imóveis a comercializar, estão sujeitos a mudanças econômicas, operacionais ou tecnológicas, que podem indicar perda em relação ao seu valor contábil registrado. A Companhia revisa periodicamente o valor contábil de seus ativos de forma a constituir provisões para perda quando aplicável, demonstrando assim a melhor informação do valor de seus ativos em cada data base.

Garantia

A Companhia estima para seus empreendimentos uma verba de 1% do custo orçado para garantia. Esse percentual é periodicamente revisado, de acordo com dados históricos da Companhia.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

Não há arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 e ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019. Salientamos que a companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil, conforme informado no item 10.4.

(ii) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 e ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019.

(iii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Compromissos com a aquisição de terrenos

A Companhia assumiu compromissos para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Em 30 de setembro de 2019, referidos compromissos totalizam R$ 253 milhões, sendo R$ 136 milhões negociados em dinheiro e R$ 117 milhões em permuta física.

Compromisso por subscrição de cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living - Multiestratégia

Em 21 de dezembro de 2018 a Mitre subscreveu 42.700 cotas do Fundo de Investimentos em Participações Share Student Living ("FIP Share") no valor unitário de R$ 1, totalizando R$42,7milhões. A integralização das cotas subscritas se dará pela necessidade de caixa do FIP Share e será feito a chamada de capital, tendo a Mitre a o prazo de 10 dias úteis para a integralização das cotas. Até de o período findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia já havia aportado R$ 9,6 milhões dos R$ 42,7 milhões compromissados.

(iv) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 e ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019.

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

A Companhia, no curso normal de seus negócios, contrata financiamento à produção para suas obras. Abaixo seguem as dívidas já contratadas e ainda não liberadas para empreendimentos já lançados e com obra em fase inicial.

Em 29 de outubro de 2018, a Mitre Drausio Empreendimentos e Participações Ltda, controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Itaú S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 1016082860 no valor de R$ 34,2 Milhões. A taxa de juros é de 10,50% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até a data deste formulário, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato. O vencimento do contrato é em 01 de setembro de 2022.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

Em 11 de junho de 2019, a Mitre Tapari Empreendimentos e Participações Ltda, controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Safra S.A. o "Instrumento particular de mútuo a empresário para construção, com pacto adjeto de primeira hipoteca, cessão fiduciária, fiança e outra avenças" nº 000.392-1 no valor de R$ 36,8 milhões. A taxa de juros é de 9,0% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até a data deste formulário, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato. O vencimento do contrato é em 04 de novembro de 2022.

Em 26 de julho de 2019, a Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda., controlada da Companhia emitiu, junto ao Banco Bradesco S.A. o "Instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças" nº 9011950 no valor de R$ 39,6 Milhões. A taxa de juros é de 8,90% ao ano com liberações conforme andamento físico de obras. Até a data deste formulário, não haviam sido liberadas parcelas deste contrato. O vencimento do contrato é em 01 de fevereiro de 2023.

Em 07 de outubro de 2019, a Companhia emitiu junto ao Banco BOCOM BBM S.A. a "Cédula de Crédito Bancário" nº 601.869-0 no valor de R$ 7,0 Milhões. A taxa de juros anual da CCB é de 8,55% ao ano com vencimento em 06 de outubro de 2020. O principal é pago apenas no vencimento.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 e ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Os itens não evidenciados nas demonstrações financeiras compõem a continuidade operacional do negócio. Os compromissos de compra e venda de terrenos, caso tenham todas as condições resolutivas superadas, serão fontes de geração de resultado operacional para a Companhia e reforçam o direcionamento de expansão dos negócios da Companhia. Os financiamentos à produção contratados serão as fontes de financiamento das obras desses empreendimentos já lançados porém com obra ainda não iniciadas, o que também faz parte da estratégia operacional da empresa.

(b) Natureza e o propósito da operação

AS operações mencionadas acima fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia e tem o propósito de manter a Companhia ativa.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

As obrigações futuras para a Companhia no montante de R$ 117,6 milhões de financiamentos bancários, que serão adquiridos conforme a liberação dos recursos à Companhia, R$ 33,1 milhões em compromisso de investimento no FIP Share Student Living conforme a necessidade de caixa do fundo e R$ 253,1 milhões (sendo R$ 116,7 milhões em permuta física) na compra de terrenos para desenvolvimento imobiliário à medida em que as condições resolutivas forem superadas.

Em relação aos compromissos de compra e venda de terrenos, a Companhia, em face dessas obrigações de compra, passará a ter o direito de posse e consequente incorporação dos terrenos comprados, o que permite a continuidade dos negócios da Companhia.

10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

A principal parte de investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos. Em 30 de setembro de 2019, a Companhia possuía R$ 253,1 milhões em compromissos de aquisição de terrenos, sendo desse saldo R$ 116,7 milhões em permuta física. Esses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames. Vale destacar que antes da Companhia assumir os compromissos de compra de terrenos, a viabilidade do terreno é avaliada e aprovada em comitê, o que reforça a qualidade dos projetos adquiridos pela Companhia. Ademais, os compromissos já assumidos pela Companhia são suficientes para proporcionar a expansão pretendida pela Companhia.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

Para a aquisição de novos terrenos, serão priorizadas transações que gerem margens e retornos para a Companhia, mitigando sempre que possível os riscos das aquisições dos terrenos, com o desembolso condicionante ao cumprimento de condições precedentes sendo a mais importante delas a aprovação do projeto. Para realizar tais pagamentos, a Companhia conta com (i) os recursos financeiros disponíveis em caixa; (ii) com sua própria geração de caixa; (iii) com as fontes tradicionais de financiamento de longo prazo; bem como (iv) com a possibilidade de celebração de parcerias/joint ventures que façam frente a eventual exposição de caixa. O sucesso no aumento de capital proposta pela Companhia permitirá, adicionalmente, transações de compra de terrenos com parte do pagamento em dinheiro.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

10.8 - Plano de Negócios

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 10 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480/09, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480/09, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

A estrutura administrativa da Companhia é constituída pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, conforme previsto no artigo 12 do seu Estatuto Social.

Nos termos do artigo 29 do Estatuto Social, o Conselho Fiscal da Companhia tem caráter não permanente, podendo ser instalado a pedido dos acionistas, na forma da lei. Na data deste Formulário de Referência, o Conselho Fiscal não está instalado.

Além destes órgãos, a Companhia possui também em sua estrutura administrativa o Comitê de Auditoria, os quais possuem as atribuições indicadas abaixo.

(a) atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:

i. se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

Conselho de Administração

De acordo com o Estatuto Social, o Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observado o disposto em eventual acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei ou pelo Estatuto Social: **(a)** definir as políticas e fixar as estratégias orçamentárias para a condução dos negócios, bem como liderar a implementação da estratégia de crescimento e orientação geral dos negócios da Companhia; **(b)** aprovar o orçamento anual, o plano de negócios, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia e o organograma de cargos e salários para a Diretoria estatutária; **(c)** aprovar orçamento da área de auditoria interna, e dos demais comitês de assessoramento, se e quando instaurados; **(d)** eleger e destituir os Diretores da Companhia; **(e)** definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria estatutária da Companhia, bem como atribuir aos Diretores estatutários suas respectivas funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; **(f)** deliberar sobre a remuneração individual dos membros do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado; **(g)** criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento; **(h)** deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; **(i)** fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos; **(j)** apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia; **(k)** escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração; **(l)** autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera; **(m)** determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias, controladas ou coligadas da Companhia, bem como em fundações que patrocine; **(n)** apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

submissão à Assembleia Geral; **(o)** manifestar–se previamente sobre qualquer proposta a ser submetida à deliberação da Assembleia Geral; **(p)** aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais; **(q)** autorizar a emissão de ações e bônus de subscrição da Companhia, nos limites autorizados no Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, e deliberar, dentro dos limites do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia, nos termos estabelecidos em lei; **(r)** outorgar ações restritas, opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com os Programas de Ações Restritas, Outorga de Opção de Compra ou Subscrição de Ações aprovados em Assembleia Geral, a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral; **(s)** deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, *notes* e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada; **(t)** deliberar sobre a aquisição de participação em sociedades, bem como sobre demais operações societárias envolvendo a Companhia e/ou tais sociedades; **(u)** aprovar a criação e extinção de subsidiárias ou controladas no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no Brasil ou no exterior; **(v)** autorizar a Companhia a prestar garantia real ou fidejussória relacionada a obrigações de terceiros, inclusive controladas ou subsidiárias da Companhia, que envolva a Companhia em operações estranhas ao seu objeto social; **(w)** aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que não tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes; **(x)** apresentar à Assembleia Geral propostas de aumento de capital, incluindo mediante integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social; **(y)** apresentar à Assembleia Geral proposta de distribuição de participação nos lucros anuais aos empregados e aos administradores; **(z)** aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais; **(aa)** aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (i) Código de Conduta; (ii) Política de Remuneração; (iii) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (iv) Política de Gerenciamento de Riscos; (v) Política de Transações com Partes Relacionadas; (vi) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (vii) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável; **(bb)** elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado; **(cc)** exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa de outros órgãos; **(dd)** aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e **(ee)** deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria.

A Companhia possui um Regimento Interno do Conselho de Administração que foi aprovado pelo Conselho de administração em 28 de novembro de 2019, podendo ser consultado no site https://ri.mitrerealty.com.br. De acordo com o regimento interno do Conselho de Administração, suas atribuições incluem: **(a)** manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as Demonstrações Financeiras da Companhia e examinar os balancetes mensais; **(b)** deliberar, dentro dos limites do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

do capital social ou em número de ações, bem como (i) a oportunidade da emissão; (ii) a época e as condições de vencimento, amortização e resgate; (iii) a época e as condições do pagamento dos juros, da participação nos lucros e do prêmio de reembolso, se houver; e (iv) o modo de subscrição ou colocação, e o tipo das debêntures; e **(c)** nomear os auditores independentes da Companhia desde que sejam uma das seguintes empresas: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; Ernst & Young Auditores Independentes; KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes; e seus respectivos sucessores.

Comitê de Auditoria Não Estatutário

A Companhia tem um Comitê de Auditoria composto por, no mínimo, 3 (três) membros, indicados pelo Conselho de Administração, sendo: **(a)** ao menos, 1 (um) membro independente, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado; e **(b)** ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas e no relacionamento com os auditores independentes.

A Companhia possui um Regimento Interno do Comitê de Auditoria que foi aprovado pelo Conselho de administração em 28 de novembro de 2019, podendo ser consultado no site https://ri.mitrerealty.com.br. De acordo com o regimento interno do Comitê de Auditoria, suas atribuições incluem: **(a)** opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; **(b)** avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; **(c)** acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; **(d)** avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a "Política de Gestão Risco da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A."; **(e)** avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; **(f)** avaliar a observância, pela Diretoria da Companhia, das recomendações feitas pelas auditorias independentes e interna, bem como se pronunciar junto ao Conselho de Administração quanto a eventuais conflitos entre a auditoria interna, a externa e/ou a Diretoria da Companhia; **(g)** receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, através de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação, a serem estabelecidos pelo Comitê de Auditoria; e **(h)** acompanhar a matriz de riscos da Companhia.

Área de Auditoria Interna

A Companhia tem uma área de auditoria, composta pelo Sr. Fernando Stancato, conforme descrito no item 12.12 deste Formulário de Referência e cujas competências foram descritas no item 5.1 deste Formulário de Referência.

ii. se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

A Companhia possui um Comitê de Auditoria não estatutário, o qual foi reportado no item acima.

iii. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços extra- auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do Conselho de Administração escolher e destituir auditores independentes e convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. O Conselho de Administração deve assegurar que as demonstrações financeiras

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

sejam auditadas por auditor independente com qualificação e experiência apropriada, instrumento fundamental para a confiabilidade desses dados. Adicionalmente, cabe também ao Comitê de Auditoria a avaliação do trabalho da auditoria independente, nos termos do seu regimento e cujas atribuições encontram-se dispostas acima.

(b) em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Diretoria será composta de, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 4 (quatro) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração ("Diretores"), sendo designados (i) um Diretor Presidente; (ii) um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; (iii) um Diretor de Engenharia; e (iv) um Diretor Jurídico, todos eleitos pelo Conselho de Administração, observado o disposto no Estatuto Social e no acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, sendo permitida a acumulação de mais de uma função.

Compete à Diretoria: **(a)** zelar pela observância da lei, deste Estatuto Social e pelo cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; **(b)** praticar todos os atos necessários à execução os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia, nos termos do presente Estatuto; **(c)** submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior; **(d)** submeter ao Conselho de Administração orçamento anual, o plano estratégico e políticas e suas revisões anuais, cuidando das respectivas execuções; **(e)** apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Companhia e suas controladas; **(f)** aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor seja igual ou inferior a R$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes; **(g)** aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível relacionadas a obrigações da Companhia que envolva a Companhia cujo valor exceda R$2.000.000,00 (dois milhões de reais) e seja igual ou inferior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e **(h)** aprovar a contratação de quaisquer captações de recursos e a emissão de quaisquer instrumentos de crédito, observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (q) do Artigo 22 deste Estatuto Social, e cujo valor exceda R$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Compete ao Diretor Presidente supervisionar as atividades desenvolvidas por todos os setores da Companhia, incluindo, mas não se limitando aos setores contábil, fiscal, financeiro, comercial, administrativo, de *marketing* e de recursos humanos, além de outras funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, bem como: **(i)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria; **(ii)** supervisionar operações de contabilidade geral e relatórios financeiros gerenciais, observado o disposto no Estatuto Social; **(iii)** supervisionar o desenvolvimento dos empreendimentos que fizer a Companhia e/ou suas subsidiárias; **(iv)** supervisionar a expansão e a prospecção de novos negócios e mercados; **(v)** superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (vi) propor sem exclusividade de iniciativa ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição; **(vii)** coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia; **(viii)** anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; **(ix)** administrar os assuntos de caráter societário em geral; **(x)** aprovar a participação da Companhia em quaisquer operações de incorporação imobiliária, incluídas a compra de terrenos, a participação em sociedade de propósito específico, a participação em consórcios, ou qualquer outra forma (seja diretamente ou por suas controladas, coligadas e subsidiárias); **(xi)** aprovar a aquisição de bens e a assunção de compromissos financeiros; **(xii)** aprovar a oneração de bens do ativo imobilizado e intangível, cujo valor seja igual ou inferior a R$2.000.000,00 (dois milhões de reais); **(xiii)** aprovar a prestação pela Companhia de garantia real ou fidejussória em favor de terceiros, inclusive em favor de controladas ou

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

subsidiárias da Companhia, no que se refere a obrigações dentro do curso normal de negócios da Companhia; **(xiv)** aprovar a contratação de quaisquer captações de recursos e a emissão de quaisquer instrumentos de crédito, observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no Estatuto Social, e cujo valor seja igual ou inferior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais); **(xv)** indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia, e autorizar a contratação ou demissão de funcionários sêniores e colaboradores da Companhia, bem como rescisão ou término de contratos com prestadores de serviço; **(xvi)** aprovar a criação e extinção de subsidiárias ou controladas no Brasil; **(xvii)** abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios e representações, em qualquer localidade do País ou do exterior; e **(xviii)** praticar os atos necessários à representação da Companhia em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros em geral e todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais e consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração e as disposições e restrições de alçadas a eles determinadas pelo Conselho de Administração.

Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: **(i)** propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia; **(ii)** administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia; **(iii)** dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro e fiscal/tributária.

Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: **(i)** representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais; **(ii)** prestar informações ao público investidor, à CVM, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e **(iii)** manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM.

Compete ao Diretor de Engenharia, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: **(i)** definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; **(ii)** responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; **(iii)** realizar o acompanhamento e controle de obras em parceria com terceiros; **(iv)** avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras; **(v)** responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; e **(vi)** avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade.

Compete ao Diretor Jurídico, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração: **(i)** exercer funções de chefia, assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores e ao Conselho de Administração da Companhia; **(ii)** emitir pareceres jurídicos, orais ou escritos, às Diretoria da Companhia referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia; **(iii)** elaborar ofícios, requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados; e **(iv)** promover e acompanhar ações de natureza cível, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito a administração da Companhia

Na data deste Formulário de Referência, a Diretoria não possuía um regimento interno próprio.

(c) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

O Conselho Fiscal da Companhia somente será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos acionistas, conforme previsto na legislação aplicável e no Estatuto Social. Na data deste Formulário de Referência, Companhia não possui Conselho Fiscal instalado e o Conselho Fiscal não possui regimento interno próprio.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(d) se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo

i. a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros

Conselho de Administração e Diretoria

O Conselho de Administração realiza no mínimo a cada 1 (um) ano a sua avaliação como órgão e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro. Adicionalmente, os Diretores também são avaliados, individualmente, pelo Conselho de Administração.

Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria que estiverem na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação.

A condução do processo de avaliação do Conselho de Administração, membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho, sendo certo que os resultados das avaliações: (i) individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão e ao Presidente do Conselho; (ii) do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos os Conselheiros; e (iii) de cada Conselheiro e do Presidente do Conselho serão discutidos em sessões de feedback individuais.

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria realiza no mínimo a cada 1 (um) ano a avaliação dos órgãos como colegiados e de cada um de seus membros, individualmente, sendo que a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do membro do Comitê.

Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, o membro do Comitês que estiver na função por, pelo menos, 2 (duas) reuniões ordinárias desde a última avaliação. A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Coordenador do Comitê de Auditoria, conforme aplicável.

Os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê de Auditoria. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, ao Coordenador do Comitê em questão e ao Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação

Em relação à metodologia adotada, o processo de avaliação consiste nas seguintes etapas: autoavaliação dos membros do Conselho de Administração, avaliação do próprio Conselho de Administração, dos membros da Diretoria e dos comitês de assessoramento enquanto órgãos colegiados. Além disso, os membros dos Comitês de Auditoria realizam sua autoavaliação e avaliação do próprio comitê de que participam.

O processo de avaliação é estruturado levando em consideração as características e responsabilidades específicas do Conselho de Administração, de seus membros, seu Presidente e cada um dos comitês de assessoramento, buscando alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Os principais critérios utilizados na avaliação dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos comitês de assessoramento são: (i) assiduidade no exame e no debate das matérias discutidas; (ii) a contribuição ativa no procedimento decisório; e (iii) o comprometimento com o exercício das suas funções.

Já para os membros da Diretoria, são avaliados de acordo com a sua performance individual e metas corporativas que são definidas anualmente de acordo com a estratégia da Companhia.

iii. como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão; e

Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho.

Os resultados das avaliações individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à pessoa em questão, ao Presidente do Conselho, sendo que os resultados das avaliações do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos, como forma de fiscalização e estímulo aos demais membros. Os resultados das avaliações de cada Conselheiro e do Presidente do Conselho serão discutidos em sessões de feedback individuais.

Os resultados das avaliações do Conselho de Administração, Conselheiros, Diretores, Comitê de Auditoria e de seus respectivos membros são utilizados pela Companhia para identificar os pontos fortes e os pontos que devem ser melhorados por cada um dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e da Diretoria.

Uma vez identificados tais pontos, a Companhia é capaz de estabelecer planos de ação para o contínuo aperfeiçoamento dos órgãos, comitês e membros da administração da Companhia. Os planos de ação compreendem, por exemplo, a definição de metas para o ano subsequente.

Para propiciar o endereçamento dos pontos identificados acima, os resultados das avaliações de cada Conselheiro, do seu Presidente e dos membros da Diretoria serão discutidos em sessões de feedback individuais. Para assegurar isso, a avaliação deverá ser realizada ao menos 1 (uma) vez durante a vigência do mandato do Conselheiro.

Em relação ao Comitê de Auditoria, os resultados consolidados das avaliações serão disponibilizados a todos os membros do Comitê de Auditoria e do Conselho de Administração. Os resultados das avaliações individuais serão disponibilizados à pessoa em questão, Coordenador do Comitê de Auditoria e ao Presidente do Conselho de Administração.

iv. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

A avaliação de desempenho do Conselho de Administração, bem como de seus membros, e dos membros da Diretoria é de responsabilidade do Presidente do Conselho de Administração e a avaliação de desempenho dos Comitês de Auditoria, Riscos e Finanças e de Pessoas, Cultura e Governança, bem como de seus membros, é de responsabilidade do respectivo coordenador de cada comitê, sendo que poderá ser contratada empresa de consultoria para assessorar com o processo. Até a data deste Formulário de Referência, tais serviços de assessoria externa não haviam sido contratados.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(a) Prazos de convocação

A Companhia não adota prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará local, data e hora da assembleia e a respectiva ordem do dia. Caso a assembleia geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de oito dias, conforme o estatuto social da Companhia aprovada na Assembleia Geral de Acionistas realizada em 28 de novembro de 2019 ("Estatuto Social") e o Artigo 124, §1º, inciso II, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

(b) Competências

Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei: **(a)** reformar o Estatuto Social; **(b)** eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia; **(c)** tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e deliberar sobre as demonstrações financeiras; **(d)** deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação; **(e)** apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência; **(f)** fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado; observado que, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado; **(g)** atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações; **(h)** deliberar sobre qualquer reestruturação financeira envolvendo direta ou indiretamente a Companhia; **(i)** aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia e às suas controladas; **(j)** deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais; **(k)** deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Parágrafo 3º do Artigo 32 deste Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais; **(l)** deliberar sobre aumento ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social, excetuada a disposição prevista no Parágrafo Único do Artigo 7 deste Estatuto Social; e **(m)** observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no Estatuto Social, deliberar sobre qualquer emissão de ações ou títulos conversíveis em ações.

(c) Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Endereço Eletrônico: https://ri.mitrerealty.com.br, no website da CVM (www.cvm.gov.br) e no website da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br)

Endereço Físico: Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, cidade de São Paulo, estado de São Paulo

(d) Identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

Adicionalmente, a Companhia possui uma política de transações com partes relacionadas, conforme descrita na seção 16 deste Formulário de Referência.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(e) Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Os acionistas poderão fazer-se representar nas assembleias gerais por procuradores constituídos há menos de um ano e que, também, seja acionista da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos.

(f) Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar, preferencialmente com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para melhor organização da Companhia: (i) um documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) os atos societários pertinentes que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; (iii) comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à Assembleia Geral; e, se for o caso, (iv) procuração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

(g) Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização e consularização

À luz da Instrução CVM nº 561, de 7 de abril de 2015, conforme alterada, a Companhia adotará a possibilidade do seu acionista exercer o direito de voto à distância a partir da concessão de seu registro, pela CVM, como companhia aberta na categoria "A".

Segundo o Art. 21-B da Instrução CVM 481, o boletim de voto à distância será recebido até 7 (sete) dias antes da assembleia. Os boletins recebidos após a data estabelecida serão desconsiderados pela Companhia.

Nos termos do Art. 21-U da Instrução CVM 481, a Companhia comunicará ao acionista, em até 3 dias do recebimento do boletim de voto à distância, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido. Não serão exigidos reconhecimento de firma, notorização ou consularização.

(h) Se a companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de voto a distância ou de participação a distância próprio, porém utilizará as prerrogativas da Instrução CVM 561 para viabilizar o processo de voto a distância.

(i) Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância

Conforme previsto no art. 21-L da Instrução CVM nº 481/09 ("ICVM 481"), acionistas que representem os percentuais mínimos estabelecidos nos Anexos 21-L-I e 21-L-II da ICVM 481 poderão solicitar, respectivamente, a inclusão no boletim de voto a distância de (i) candidatos ao conselho de administração e ao conselho fiscal da Companhia, sempre que convocada assembleia geral para sua eleição sujeita ao procedimento de voto a distância, conforme §1º do art. 21-A, ou (ii) propostas de deliberação para as assembleias gerais ordinárias da Companhia. As solicitações de inclusão descritas acima deverão ser recebidas pelo Diretor de Relações com Investidores da Companhia (i) na hipótese de assembleia geral ordinária, entre o primeiro dia útil do exercício social em que se realizará a assembleia geral ordinária e até 25 dias antes da data prevista para sua realização, conforme divulgada no Calendário de Eventos Corporativos da Companhia; ou (ii) na hipótese de assembleia geral extraordinária convocada para eleição de membros do conselho de administração e do conselho fiscal,

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

entre o primeiro dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação da referida assembleia geral e até 45 dias antes da data de realização da assembleia, hipótese em que a administração da Companhia comunicará ao mercado a data de realização da respectiva assembleia geral, ainda que em caráter provisório, bem como o prazo para a inclusão de candidatos no boletim de voto a distância.

Toda e qualquer solicitação de inclusão de propostas ou candidatos no boletim de voto a distância, conforme descritas acima, deverão observar os requisitos legais aplicáveis, bem como o disposto nos artigos 21-L e 21-M da ICVM 481 e deverão ser enviadas aos seguintes endereços, físicos e eletrônicos: Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e ri@mitrerealty.com.br, aos cuidados da Gerência de Relações com Investidores.

(j) Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não mantém fóruns ou páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

(k) Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância para as Assembleias Gerais da Companhia.

A Companhia mantém uma área de relações com investidores dedicada ao esclarecimento de dúvidas dos seus acionistas e mercado em geral, inclusive de questões relacionadas às assembleias. O contato pode ser feito pelo e-mail ri@mitrerealty.com.br.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

(a) Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 1 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação do Vice-Presidente do Conselho de Administração por iniciativa própria, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 48 horas, ou por provocação de qualquer membro, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Vice-Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho sobre a reunião a ser realizada e respectiva pauta de assuntos a serem tratados. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

A Companhia era uma sociedade limitada até 28 de novembro de 2019 e, portanto, não realizou reunião do conselho de administração no último exercício social.

(b) Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

O Acordo de Acionistas da Companhia, em vigor na data deste Formulário de Referência, possui vinculação de voto dos membros do Conselho de Administração. Para mais informações, vide item 15.5 abaixo.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

O Estatuto Social da Companhia veda ao membro do Conselho de Administração intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia, bem como na deliberação que a respeito tomarem os demais administradores, cumprindo-lhe cientificá-los do seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião, a natureza e extensão do seu interesse.

(d) se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

i. órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui uma "Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria Estatutária", aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de novembro de 2019. A Política pode ser consultada no *site*: https://ri.mitrerealty.com.br.

ii. principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

O Conselho de Administração é um órgão colegiado, cujo desempenho depende do respeito e da compreensão das características de cada um de seus membros, sem que isso implique ausência de debates de ideias. Deve ser composto considerando a diversidade de conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e de gênero para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
Luciano do Amaral	20/01/1978	Pertence apenas à Diretoria	28/11/2019	3 anos	0
302.027.938-00	Engenheiro Civil	19 - Outros Diretores	28/11/2019	Sim	0.00%
N/A		Diretor de Engenharia			
Rodrigo Coelho Cagali	23/06/1981	Pertence apenas à Diretoria	28/11/2019	3 anos	0
296.217.678-06	Administrador	12 - Diretor de Relações com Investidores	28/11/2019	Sim	0.00%
Diretor Financeiro					
Thiago Andrade Cassa	09/08/1986	Pertence apenas à Diretoria	28/11/2019	3 anos	0
360.796.378-98	Advogado	19 - Outros Diretores	28/11/2019	Sim	0.00%
N/A		Diretor Jurídico			
Jorge Mitre	16/09/1953	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/11/2019	1 ano	0
636.068.368-72	Médico	20 - Presidente do Conselho de Administração	28/11/2019	Sim	0.00%
N/A					
Guilherme Affonso Ferreira	09/05/1951	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/11/2019	1 ano	0
762.604.298-00	Empresário	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	28/11/2019	Não	0.00%
Membro do Comitê de Auditoria					
Burkhard Otto Cordes	06/05/1975	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/11/2019	1 ano	0
286.074.808-39	Administrador	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	28/11/2019	Não	0.00%
N/A					
Pedro Barros Mercadante Oliva	30/09/1985	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/11/2019	1 ano	0
313.339.278-60	Economista	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	28/11/2019	Sim	0.00%
N/A					

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
Fabricio Mitre	10/05/1984	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	28/11/2019	3 anos	0
325.730.098-07	Administrador	31 - Vice Pres. C.A. e Diretor Presidente	28/11/2019	Sim	0.00%
Membro do Conselho de Administração					

Experiência profissional / Critérios de Independência

Luciano do Amaral - 302.027.938-00

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, possui MBA em Gestão de Compras pela INBRASC e em Gestão Empresarial pela FGV/EAESP, além de especialização em Empreendimentos Imobiliários pela Universidade Presbiteriana Mackenzie Antes de ingressar no time da Mitre, em 2018 atuou durante 14 anos na incorporadora e construtora Gafisa S/A, tendo passado pelos cargos de Diretor de Operações, Diretor de Supply Chain e Diretor Executivo de Operações
O Sr. Luciano do Amaral não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Rodrigo Coelho Cagali - 296.217.678-06

MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas. Trabalhou durante 6 anos na tesouraria da Construtora OAS, tendo participado de diversas operações estruturadas para a companhia, tais como, importantes captações no mercado nacional, emissão de debêntures, câmbio, BNDES entre outras e atuado no planejamento financeiro da OAS Internacional.
O Sr. Rodrigo Coelho Cagali não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Thiago Andrade Cassa - 360.796.378-98

Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Especialista em Negócios Imobiliários na Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. Possui experiência de mais de 12 (doze) anos no mercado imobiliário. Trabalhou em grandes empresas do mercado imobiliário, como Lopes Consultoria de Imóveis e Brookfield Incorporações.
O Sr. Thiago Andrade Cassa não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Jorge Mitre - 636.068.368-72

Doutor em Oftalmologia pela Escola Paulista de Medicina, foi Presidente da Sociedade Brasileira de Retina e Vítreo (SBRV) e atuou em instituições de renome internacional como Smith-Kettlewell Institute of Visual Sciences e department of Visual Sciences of the University of the Pacific, em San Francisco e Eye Research Institute of Retina Foundation, em Boston. Foi médico responsável e orientador do Setor de Cirurgia Vítreo-Retiniana do departamento de Oftalmologia da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo. Atua como Orientador e Professor do Setor de Cirurgia de Vítreo-Retiniana da Faculdade de Medicina do ABC. Além disso, é Membro Fundador da Sociedade Brasileira de Ecografia em Oftalmologia, Membro Titular do Conselho Brasileiro de Oftalmologia, da American Society of Catarart and Refractive Surgery e da Academia Americana de Oftalmologia. Formado em Medicina pela Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, foi fundador e é acionista controlador do Grupo Hospital de Olhos de São Paulo, grupo de clinicas e hospitais oftalmológicos, com 12 unidades no Estado de São Paulo.
O Sr. Jorge Mitre não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Guilherme Affonso Ferreira - 762.604.298-00

Graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP, cursou também Economia e Política no Macalester College em St Paul/Minn. Sócio diretor da Teorema Capital, onde participa desde sua fundação em 2003. É membro do Conselho de Administração das Companhias: Arezzo (Abril/2011 – atual), B3 (Abril/2017 – atual), Bahema (Outubro/2017 – atual), M. Dias Branco (Abril/2019 – atual), Valid (2010-2017, Abril/2019 – atual) e T4F (Abril/2013 – atual), todas empresas listas na B3.
Em seu histórico profissional podemos acrescentar sua participação no Conselho da entidade beneficente Instituto de Cidadania Empresarial. Nos últimos anos, foi membro do Conselho de Administração da Petrobras (2015 – 2018), Unibanco (2007 – 2008), B2W / Submarino (2006 – 2009), Gafisa (2011 – 2018), SulAmérica (2010 – 2019), Banco Indusval (2011 – 2014), dentre outras.
Não tem relação conjugal, de união estável ou parentesco até o segundo grau com: (i) administrador(a) do emissor; e (ii) concomitantemente ou não, administrador(a) de sociedades controladas (direta ou indiretamente), controladoras (direta ou indiretamente), e/ou coligadas em relação ao emissor.
Não tem e/ou teve (nos 3 últimos exercícios sociais) relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas entre administradores do emissor e: (i) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social; (ii) controlador direto ou indireto do emissor; e (iii) caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas.
O Sr. Guilherme Affonso Ferreira não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Burkhard Otto Cordes - 286.074.808-39

Graduado em Administração de empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado (1997), e pós-graduado (MBA em finanças) pelo IBMEC, em São Paulo (2001). O Sr. Burkhard atua no mercado financeiro há mais de sete anos. Trabalhou no Banco BBM SA, empresa do Grupo Mariani, atuando na área comercial com o foco em middle market e Corporate. Atualmente ocupa o cargo de Vice-Diretor Presidente da Aguassanta Participações S.A. O Sr. Burkhard Cordes não sofreu, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, ainda que não transitada em julgado; (ii) em processo administrativo da CVM, ainda que não transitada em julgado; ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. O administrador declara que não é considerado uma Pessoa Exposta Politicamente, nos termos da regulamentação aplicável.
Não tem relação conjugal, de união estável ou parentesco até o segundo grau com: (i) administrador(a) do emissor; e (ii) concomitantemente ou não, administrador(a) de sociedades controladas (direta ou indiretamente), controladoras (direta ou indiretamente), e/ou coligadas em relação ao emissor.
Não tem e/ou teve (nos 3 últimos exercícios sociais) relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas entre administradores do emissor e: (i) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social; (ii) controlador direto ou indireto do emissor; e (iii) caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas.
O Sr. Burkhard Otto Cordes não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Pedro Barros Mercadante Oliva - 313.339.278-60

Graduado em economia pela USP, possui mestrado em finanças pela Universidade de Cambridge. Participou dos programas de desenvolvimento de lideranças na Harvard Business School e Workshop de Negociação Executiva na Wharton School of the University of Pennsylvania. Com sólido background em finanças, foi sócio da gestora Leste onde atuou em Private Equity e Real Estate. Ainda acumulou experiência no desenvolvimento de grandes projetos urbanos e imobiliários em São Paulo, sendo um dos fundadores de instituto focado no desenvolvimento urbano da região metropolitana de São Paulo.
O Sr. Pedro Barros Mercadante Oliva não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Fabricio Mitre - 325.730.098-07

CEO da Mitre Realty e Chairman e Fundador da Share Student Living Pós graduado em Finanças pela London School of Economics (onde também cursou Economia e Filosofia Concluiu também o Owner President Management Program (OPM 47 de Harvard Business School Trabalhou em bancos de investimento no Brasil e em Londres, como HSBC, BNP Paribas Macquarie Bank e Credit Suisse Atuou como analista de empresas do mercado imobiliário, tendo participado de alguns importantes IPOs e transações do setor no Brasil.
O Sr. Fabricio Mitreocupa cargo de Presidente da ONG – Araguaia sustentável para o mandato de 2019 a 2021.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Luciano do Amaral - 302.027.938-00	
N/A	

Rodrigo Coelho Cagali - 296.217.678-06

N/A

Thiago Andrade Cassa - 360.796.378-98

N/A

Jorge Mitre - 636.068.368-72

N/A

Guilherme Affonso Ferreira - 762.604.298-00

N/A

Burkhard Otto Cordes - 286.074.808-39

N/A

Pedro Barros Mercadante Oliva - 313.339.278-60

N/A

Fabricio Mitre - 325.730.098-07

N/A

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	**Descrição outros comitês**	**Profissão**	**Descrição outros cargos ocupados**	**Data eleição**	**Número de Mandatos Consecutivos**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Giancarlo D'Elia Denapoli	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	20/08/1993	28/11/2019	1 ano
233.627.698-45		Engenheiro Civil		28/11/2019	0	0.00%
N/A						
Guilherme Affonso Ferreira	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	09/05/1951	28/11/2019	1 ano
762.604.298-00		Empresário		28/11/2019	0	0.00%
Membro do Conselho de Administração						
Henrique Silva Premoli	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	06/02/1976	28/11/2019	1 ano
157.763.008-43		Contador		28/11/2019	0	0.00%
N/A						

Experiência profissional / Critérios de Independência

Giancarlo D'Elia Denapoli - 233.627.698-45

Graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 2016, sendo parte da graduação realizada na Universidad Politecnica de Madrid. Há 4 anos ingressou na Mitre Realty e, atualmente, também é responsável pela área de Mercado de Capitais da Companhia.
O Sr. Giancarlo D'Elia Denapoli não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Guilherme Affonso Ferreira - 762.604.298-00

Vide itens 12.5/6.

Henrique Silva Premoli - 157.763.008-43

Desde 1997 atua nos segmentos de auditoria e consultoria em empresas locais e multinacionais. Possui experiência em diversos segmentos, destacando-se os segmentos de incorporação imobiliária e construção pesada, tendo sido responsável por trabalhos realizados nas principais empresas do setor no Brasil. Participou do processo de abertura de capital (IPO) de diversas empresas, na condição de auditor independente ou de técnico de Capital Markets e atua no Grupo de Trabalho de Incorporadoras do Ibracon. É bacharel em Ciências Contábeis e Econômicas.
O Sr. Henrique Silva Premoli não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Giancarlo D'Elia Denapoli - 233.627.698-45	
N/A	

Guilherme Affonso Ferreira - 762.604.298-00

N/A

Henrique Silva Premoli - 157.763.008-43

N/A

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.	07.882.930/0001-65	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente, Vice-Presidente do Conselho de Administração e Controlador				
Pessoa relacionada				
Jorge Mitre	636.068.368-72	Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.	07.882.930/0001-65	
Membro do Conselho de Administração e Controlador				
Observação				
N/A				

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Exercício Social 31/12/2018			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL ESCOBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	09.721.171/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL ESCOBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	09.721.171/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
CENTRO EMPRESARIAL METRO TIETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	09.295.222/0001-53		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
CENTRO EMPRESARIAL METRO TIETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	09.295.222/0001-53		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.665.846/0001-02		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.665.846/0001-02		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL CASA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.368.130/0001-06		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
MITRE RESIDENCIAL CASA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.368.130/0001-06		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL DIOGENES EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA	12.599.335/0001-57		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL DIOGENES EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA	12.599.335/0001-57		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL PERRELLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	13.639.442/0001-24		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL PERRELLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	13.639.442/0001-24		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	24.467.652/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	24.467.652/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL JULIO BUONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	15.757.042/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL JULIO BUONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	15.757.042/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL ALFREDO PUJOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	16.917.737/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL ALFREDO PUJOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	16.917.737/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	18.407.219/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	18.407.219/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	21.677.690/0001-98		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	21.677.690/0001-98		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MJF CONSTRUCOES LTDA	31.558.136/0001-45		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MJF CONSTRUCOES LTDA	31.558.136/0001-45		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	24.508.027/0001-58		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	24.508.027/0001-58		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	24.875.831/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	24.875.831/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE BUTANTA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	26.240.627/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE BUTANTA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	26.240.627/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LIMITADA	28.655.487/0001-60		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LIMITADA	28.655.487/0001-60		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE LES CHAMPS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.639.632/0001-19		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
MITRE LES CHAMPS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.639.632/0001-19		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.633.232/0001-04		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.633.232/0001-04		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE LAJEADO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	29.604.837/0001-21		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE LAJEADO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	29.604.837/0001-21		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE JOSE DOS REIS EMPREENDIMENTOS LIMITADA	29.332.563/0001-69		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE JOSE DOS REIS EMPREENDIMENTOS LIMITADA	29.332.563/0001-69		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda.	28.169.420/0001-15		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda.	28.169.420/0001-15		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE BORGES LAGOA I EMPREENDIMENTOS LTDA	28.021.600/0001-55		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE BORGES LAGOA I EMPREENDIMENTOS LTDA	28.021.600/0001-55		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE VILA CLEMENTINO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.750.496/0001-30		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE VILA CLEMENTINO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.750.496/0001-30		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
SHARE PERDIZES EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.832.716/0001-74		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE PERDIZES EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.832.716/0001-74		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	29.831.816/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	29.831.816/0001-49		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE D EMPREENDIMENTOS LIMITADA	30.127.517/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE D EMPREENDIMENTOS LIMITADA	30.127.517/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE E EMPREENDIMENTOS LIMITADA	30.419.263/0001-09		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE E EMPREENDIMENTOS LIMITADA	30.419.263/0001-09		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE MINISTRO GODOI SPE LIMITADA	30.441.997/0001-86		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE MINISTRO GODOI SPE LIMITADA	30.441.997/0001-86		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	31.386.797/0001-30		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE GALENO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	31.386.797/0001-30		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE H EMPREENDIMENTOS LIMITADA	31.286.465/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
MITRE H EMPREENDIMENTOS LIMITADA	31.286.465/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE I EMPREENDIMENTOS LIMITADA	31.293.899/0001-01		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE I EMPREENDIMENTOS LIMITADA	31.293.899/0001-01		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE J ADMINISTRACAO DE BENS LTDA	31.650.529/0001-84		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE J ADMINISTRACAO DE BENS LTDA	31.650.529/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	21.860.922/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	21.860.922/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	26.231.440/0001-43		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	26.231.440/0001-43		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

Exercício Social 31/12/2017

Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL ESCOBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	09.721.171/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL ESCOBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	09.721.171/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
CENTRO EMPRESARIAL METRO TIETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	09.295.222/0001-53		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
CENTRO EMPRESARIAL METRO TIETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	09.295.222/0001-53		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.665.846/0001-02		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.665.846/0001-02		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL CASA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.368.130/0001-06		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL CASA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.368.130/0001-06		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL DIOGENES EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA	12.599.335/0001-57		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL DIOGENES EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA	12.599.335/0001-57		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL PERRELLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	13.639.442/0001-24		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL PERRELLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	13.639.442/0001-24		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	24.467.652/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	24.467.652/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL JULIO BUONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	15.757.042/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL JULIO BUONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	15.757.042/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL ALFREDO PUJOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	16.917.737/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL ALFREDO PUJOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	16.917.737/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	18.407.219/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	18.407.219/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	21.677.690/0001-98		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	21.677.690/0001-98		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.757.570/0001-40		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.757.570/0001-40		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	24.508.027/0001-58		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	24.508.027/0001-58		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	24.875.831/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	24.875.831/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	26.231.440/0001-43		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	26.231.440/0001-43		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE BUTANTA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	26.240.627/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
SHARE BUTANTA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	26.240.627/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE LES CHAMPS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.639.632/0001-19		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE LES CHAMPS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.639.632/0001-19		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.633.232/0001-04		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	28.633.232/0001-04		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações Ltda.	28.356.478/0001-78		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações Ltda.	28.356.478/0001-78		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	21.860.922/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	21.860.922/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE JOSE DOS REIS EMPREENDIMENTOS LIMITADA	29.332.563/0001-69		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda.	28.169.420/0001-15		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE BORGES LAGOA I EMPREENDIMENTOS LTDA	28.021.600/0001-55		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE VILA CLEMENTINO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.750.496/0001-30		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
SHARE PERDIZES EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	28.832.716/0001-74		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

Exercício Social 31/12/2016

Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL ESCOBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	09.721.171/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL ESCOBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	09.721.171/0001-84		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
CENTRO EMPRESARIAL METRO TIETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	09.295.222/0001-53		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
CENTRO EMPRESARIAL METRO TIETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	09.295.222/0001-53		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.368.237/0001-46		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.665.846/0001-02		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SANTANA CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.665.846/0001-02		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL CASA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.368.130/0001-06		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
MITRE RESIDENCIAL CASA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.368.130/0001-06		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL DIOGENES EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA	12.599.335/0001-57		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL DIOGENES EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA	12.599.335/0001-57		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL PERRELLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	13.639.442/0001-24		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL PERRELLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	13.639.442/0001-24		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL JULIO BUONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	15.757.042/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
RESIDENCIAL JULIO BUONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	15.757.042/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL ALFREDO PUJOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	16.917.737/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL ALFREDO PUJOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	16.917.737/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
AMARO BEZERRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA	17.711.986/0001-00		
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
AMARO BEZERRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA	17.711.986/0001-00		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	18.407.219/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	18.407.219/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL LAGOA VERMELHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA	21.563.869/0001-14		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
RESIDENCIAL LAGOA VERMELHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA	21.563.869/0001-14		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	21.860.922/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	21.860.922/0001-49		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	21.677.690/0001-98		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	21.677.690/0001-98		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	24.467.652/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	24.467.652/0001-07		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	24.508.027/0001-58		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	24.508.027/0001-58		

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	24.875.831/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	24.875.831/0001-75		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	26.231.440/0001-43		
Diretor e Quotista			
Observação			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	26.231.440/0001-43		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE BUTANTA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	26.240.627/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE BUTANTA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA	26.240.627/0001-03		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Fabricio Mitre	325.730.098-07	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE CONSOLACAO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LIMITADA	20.393.118/0001-34		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Jorge Mitre	636.068.368-72	Controle	Controlada Direta
Diretor e Quotista			
Pessoa Relacionada			
SHARE CONSOLACAO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LIMITADA	20.393.118/0001-34		
Diretor e Quotista			
Observação			
N/A			

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

A Companhia contratou apólice de seguro de responsabilidade civil para seus diretores e administradores e para os de suas subsidiárias, incluindo a Companhia ("D&O").

O D&O oferece cobertura para reclamações referentes a sinistros cobertos, ocorridos durante sua vigência, relacionados a atos praticados pelos administradores da Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. e de suas subsidiárias, mediante o pagamento ou reembolso das quantias devidas ou pagas a terceiros tais como indenizações devidas por conta de decisão final irrecorrível em processos judiciais, arbitrais ou administrativos, bem como acordos em processos judiciais ou extrajudiciais realizados com o consentimento prévio, expresso e por escrito da seguradora, ou os custos, custas, encargos, honorários (advocatícios, de assistentes técnicos e periciais), depósitos recursais (incluindo os custos de recursos e garantias necessários à defesa do segurado, considerados, também, os custos para a eventual contratação de seguro garantia) e todas as demais despesas necessárias e razoáveis incorridas, nos termos do D&O, na defesa ou investigação de uma reclamação coberta. Não estão cobertos pelo D&O atos ou fatos danosos que sejam do conhecimento dos segurados anteriormente à vigência da apólice, assim como multas impostas aos administradores, ainda que possa haver cobertura para os custos de defesa incorridos nos processos que determinem multas relacionadas a atos de gestão de tais administradores, desde que respeitados os termos da respectiva apólice.

O D&O possui vigência, i.e., cobre danos que ocorrerem até às 24horas do dia 10 de abril de 2020 e tem um limite máximo de garantia de R$30.000.000,00. Além disso, há cobertura para reclamações feitas após o período de vigência por um prazo complementar de 36 meses sem cobrança adicional de prêmio, após o qual há cobertura para reclamações feitas por um prazo suplementar de até 12 ou 24 meses, dependendo de cobrança adicional de prêmio. O prêmio correspondente devido é de R$53.154,45 mais R$2.400,00, por conta da contratação de cobertura adicional de responsabilidade civil ambiental por danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Não há franquia estabelecida na apólice.

A Companhia declara que, na data deste Formulário de Referência, não celebrou qualquer prestação de compromisso de indenidade com seus administradores.

A Companhia entende ser do seu melhor interesse a contratação de cobertura securitária para pagamento ou reembolso das quantias devidas ou pagas a terceiros a título de custos de defesa e indenizações em decorrência de acordos celebrados na esfera administrativa no âmbito de reclamações contra seus administradores, visto que – diante da maior previsibilidade quanto às consequências pessoais a que estejam sujeitos em virtude do exercício de suas atribuições – espera atrair melhores profissionais para os cargos e conferir-lhes maior independência para o exercício de suas funções, dando-lhes os instrumentos necessários à tomada de decisões baseadas no melhor interesse da companhia.

12.12 - Outras informações relevantes

Reuniões de Sócios da Companhia

Apresentamos abaixo, com relação às Reuniões de Sócios da Companhia realizadas nos últimos três anos, (i) data de realização; (ii) eventuais casos de instalação em segunda convocação; e (iii) quórum de instalação:

Evento	Data	Quórum de instalação	Instalação em segunda convocação
7ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Mitre Realty Empreendimentos e Participações LTDA.	02/03/2016	100%	NÃO
8ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Mitre Realty Empreendimentos e Participações LTDA.	28/12/2016	100%	NÃO
9ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Mitre Realty Empreendimentos e Participações LTDA.	01/06/2017	100%	NÃO
10ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Mitre Realty Empreendimentos e Participações LTDA.	20/12/2017	100%	NÃO
11ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Mitre Realty Empreendimentos e Participações LTDA.	31/12/2018	100%	NÃO
Reunião de Sócios	27/05/2019	100%	NÃO
Reunião de Sócios	24/06/2019	100%	NÃO
Reunião de Sócios	29/09/2019	100%	NÃO
12ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Mitre Realty Empreendimentos e Participações LTDA.	30/09/2019	100%	NÃO
13ª Alteração do contrato social e ATA de assembleia de transformação em sociedade por ações da mitre realty empreendimentos e participações ltda.	28/11/2019	100%	NÃO

Informações relevantes sobre os membros da administração da Companhia

Em atendimento ao item 4.5 do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, para informações relevantes acerca dos membros da administração da Companhia, incluindo eventuais cargos por eles ocupados no conselho de administração, conselho fiscal, comitês e órgãos executivos de outras sociedades e entidades, vide item 12.5 a 12.8 deste Formulário de Referência.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Companhia é listada no Segmento do Novo Mercado que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas

12.12 - Outras informações relevantes

e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a emitir apenas ações ordinárias; manter em circulação, no mínimo, 25% do capital social ou 15% do capital social, desde que o volume financeiro médio diário de negociação das ações da companhia se mantenha igual ou superior a R$25.000.000,00, considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses; constituir um Comitê de Auditoria, entre outros. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a B3, além da adaptação do estatuto da companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

Além disso, o "Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa", editado pelo IBGC objetiva indicar os caminhos para todos os tipos de sociedade visando a: (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade, sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa. Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em tal código, a Companhia adota:

(i) Emissão exclusiva de ações ordinárias;

(ii) Política "uma ação igual a um voto";

(iii) Contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, que comprometam sua independência;

(iv) Estatuto Social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembleia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

(v) Transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;

(vi) Convocações de assembleias e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sempre visando à realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;

(vii) Fazer constar votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;

(viii) Vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;

(ix) Previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;

(x) Conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras;

(xi) A oferta de compra de ações que resulte em transferência de controle deve ser dirigida a todos os acionistas, que terão a opção de vender as suas ações nas mesmas condições do controlador, incluindo a participação no prêmio de controle, se houver; e

12.12 - Outras informações relevantes

(xii) Conselho de Administração composto por pelo menos cinco membros, dos quais dois são membros independentes.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DA ADMINISTRAÇÃO

Auditoria Interna, Riscos e *Compliance*

Nome	Fernando Alexandre Stancato de Souza
CPF	314.796.618-64
Idade	37 anos
Profissão	Contador
Cargo ocupado	Gerente de Auditoria Interna, Riscos e *Compliance*
Data contratação	Novembro/17
Prazo	Sem prazo.
Outros cargos/funções exercidas no emissor	Nenhuma outra.
Experiência Profissional	Mitre Realty (2 anos) Nov/17 – Atual Gerente de *Compliance*, Auditoria Interna e Qualidade Construtora Camargo Corrêa (5 anos) Ago/12 a Nov/17 Coordenador de *Compliance* Ernst & Young (6 anos) Jul/06 a Jul/12 Consultor Sênior PRG-Schultz (3 anos) Jun/03 a Jul/06 Consultor Pleno

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política de remuneração formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de novembro de 2019 e poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (https://ri.mitrerealty.com.br) ("Política de Remuneração"). Não obstante, os objetivos e práticas de remuneração da Companhia, estão alinhados às práticas de mercado, com o intuito de atrair e reter talentos e bons profissionais que demonstrem qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades da Companhia.

A Companhia determina as remunerações de seus profissionais de acordo com: (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) o padrão de outros executivos e profissionais no mercado imobiliário, e (c) o desempenho coletivo das equipes, no que tange as metas operacionais e de lucratividade.

(b) composição da remuneração

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é fixa, a qual é alinhada com práticas de mercado. Adicionalmente, os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Diretoria Estatutária

Os membros da Diretoria Estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que parte desta, se aplicável, é paga no exercício subsequente à aferição do resultado; (iii) plano de remuneração baseado em ações, conforme descrito nos itens 13.4 e seguintes; e (iv) pacote de benefícios composto por: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica; (c) vale refeição; (d) estacionamento; e (e) treinamentos e cursos periódicos.

Diretoria Executiva

Os membros da Diretoria Executiva têm sua remuneração dividida em: (i) remuneração fixa alinhada às práticas de mercado para posições de complexidade similar; (ii) remuneração variável atrelada a gatilhos mínimos de desempenho corporativo e ajustadas de acordo com desempenho individual e das áreas sob gestão, assim como entregas estratégicas, sendo que parte desta, se aplicável, é paga no exercício subsequente à aferição do resultado; (iii) plano de remuneração baseado em ações, conforme descrito nos itens 13.4 e seguintes; e (iv) pacote de benefícios composto por: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica; (c) vale refeição; (d) estacionamento; e (e) treinamentos e cursos periódicos.

Conselho Fiscal

Quando instalado, os membros do Conselho Fiscal recebem somente remuneração fixa, a qual é equivalente a, pelo menos, o mínimo legal, conforme deliberado em Assembleia Geral, não podendo ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% da remuneração, em média, atribuída a cada diretor, não computados os benefícios, verbas de representação e remuneração variável. Adicionalmente, os membros do Conselho Fiscal são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

Comitê de Auditoria

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

Os membros do Comitê de Auditoria que não exercem outras funções na Companhia são elegíveis a uma remuneração fixa mensal. Adicionalmente, todos os membros do Comitê de Auditoria são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

(ii) qual a proporção de cada elemento na remuneração total

	31/12/18		31/12/17		31/12/16	
	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração Fixa	Remuneração Variável
Conselho de Administração	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Diretoria Estatutária / Executivo	100%	0%	100%	0%	100%	0%
Comitê de Auditoria	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações, assim como a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

A remuneração total alvo individual dos Diretores Estatutários é determinada pelo Conselho de Administração, pautadas em referências de mercado para posições de complexidade similar, podendo ser utilizadas na comparação empresas do mesmo setor da Companhia, de acordo com a função.

O Conselho de Administração é responsável por determinar, anualmente, o índice de reajuste de honorários fixos dos membros do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria e da Diretoria. A remuneração fixa da Diretoria Executiva, por sua vez, será reajustada conforme dissídio aplicável aos demais colaboradores da Companhia.

A remuneração variável, em dinheiro, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa, sendo o critério acima também aplicável para este componente de remuneração.

(iv) razões que justificam a composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

(v) a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, o Sr. Jorge Mitre não possuía remuneração pela sua função de diretor estatuário, pois sua remuneração estava vinculada a sua condição de quotista da Companhia. Em 28 de novembro de 2019, a Companhia adotou novas práticas de remuneração para os administradores, sendo que todos os seus membros passaram a ser remunerados.

(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os principais indicadores de desempenho da Companhia e dos administradores são: lucro líquido, orçamento corporativo, índice de satisfação do cliente apurado internamente, caixa da Companhia e a

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

manutenção do certificado de qualidade ISO 9001. A remuneração dos Conselhos de Administração e Fiscal não é impactada por indicadores de desempenho.

(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

Parte do valor total pago aos administradores é recebida na forma de remuneração variável, a qual é consideravelmente impactada pelos indicadores de desempenho apontados acima e cujos pesos serão acordados junto ao Conselho de Administração no exercício, levando-se em conta os resultados históricos e o planejamento estratégico da Companhia.

(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

A prática de remuneração da Companhia procura incentivar os diretores (estatutários e executivos) a buscar a melhor rentabilidade dos investimentos e projetos desenvolvidos pela Companhia, de maneira a alinhar os interesses destes com os da Companhia.

Para o curto prazo, a Companhia busca obter tal alinhamento por meio de salários e pacote de benefícios compatíveis com o mercado. Para o médio prazo, a Companhia visa obter tal alinhamento por meio do pagamento de prêmio anual aos Diretores estatuários e não estatutários, vinculado à metas da Companhia estabelecidas pelo Conselho de Administração. Por fim, para o longo prazo, a Companhia estuda reter profissionais qualificados por meio da outorga de opção de compra de suas ações aos membros da administração.

A Companhia adota apenas remuneração fixa para o Conselho de Administração e Fiscal (quando este último estiver instalado).

(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Exceto pelo Sr. Fabricio Mitre, o qual recebe um pró-labore equivalente a um salário mínimo de cada subsidiária da Companhia, pelo seu desempenho como diretor estatutário em cada uma dessas subsidiárias, a Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da Administração da Companhia pela função que exercem na Companhia.

(g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

(h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

Para a definição da remuneração individual dos administradores são utilizados parâmetros salariais de empresas do mesmo segmento ou empresas que possuem boas práticas de recursos humanos e/ou governança corporativa. Além disso, são levados em consideração o orçamento e o planejamento estratégico da Companhia, bem como as condições de mercado.

(i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A remuneração global dos administradores é definida em linha com o planejamento estratégico da Companhia provado pelo Conselho de Administração e, posteriormente, aprovada em Assembleia Geral.

Cabe ao Conselho de Administração, por sua vez, a fixação da remuneração individual dos administradores, observado o limite aprovado em assembleia.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Os estudos realizados pela Companhia para fixação da remuneração individual dos administradores baseiam-se em referências de mercado, levando-se em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas. Tal estratégia tem como objetivo garantir o alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade da estrutura de remuneração da Companhia.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Nos termos da Política de Remuneração, o alinhamento da estrutura de remuneração às estratégias da Companhia é reavaliado periodicamente no Conselho de Administração, no âmbito da apreciação da proposta de orçamento e planejamento estratégico da Companhia.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2019 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,42	2,17	0,00	2,59
Nº de membros remunerados	0,42	1,25	0,00	1,67
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	383.666,87	111.000,00	0,00	494.666,87
Benefícios direto e indireto	65.766,87	24.668,33	0,00	90.435,20
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	34.000,00	3.500,00	0,00	37.500,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	189.833,34	0,00	189.833,34
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	483.433,74	329.001,67	0,00	812.435,41

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	2,00	0,00	2,00
Nº de membros remunerados	0,00	1,00	0,00	1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	201.741,34	0,00	201.741,34
Benefícios direto e indireto	0,00	61.743,00	0,00	61.743,00

Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	35.592,00	0,00	35.592,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	299.076,34	0,00	299.076,34

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	2,00	0,00	2,00
Nº de membros remunerados	0,00	1,00	0,00	1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	156.482,12	0,00	156.482,12
Benefícios direto e indireto	0,00	53.381,00	0,00	53.381,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	30.937,00	0,00	30.937,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00

Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	240.800,12	0,00	240.800,12

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2016 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	2,00	0,00	2,00
Nº de membros remunerados	0,00	1,00	0,00	1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	108.000,00	0,00	108.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	46.137,00	0,00	46.137,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	26.297,00	0,00	26.297,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00

Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 03/2019, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	180.434,00	0,00	180.434,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração variável prevista para o exercício social corrente (2019)

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,416667	2,166667	0	2,583333
Nº de membros remunerados	0	1,250000	0	1,250000
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	189.833,34	N/A	189.833,34
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0	189.833,34	N/A	189.833,34
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	N/A	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0	0	N/A	0

Nos últimos três exercícios sociais a Companhia não possuía plano de remuneração variável de bônus ou participação nos resultados para seus diretores estatutários.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

PLANO DE OPÇÕES DE COMPRA DE AÇÕES

a) Termos e Condições Gerais

O Plano de Opções de Compra de Ações foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de janeiro de 2020 ("Plano de SOP"). De acordo com suas disposições, são elegíveis: os administradores, empregados ou prestadores de serviços da Companhia, ou outra sociedade sob o seu controle ("Participantes"). Os Participantes serão escolhidos e eleitos pelo Conselho de Administração, a seu exclusivo critério.

O Plano de SOP será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá delegar tal função, em parte ou no todo, ao comitê criado ou indicado para assessorar o Conselho de Administração na administração do Plano de SOP, conforme aplicável.

Na medida em que for permitido por lei e pelo estatuto social da Companhia, o Conselho de Administração terá amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a administração do Plano de SOP, incluindo: (a) a criação e a aplicação de normas gerais relativas à outorga de opções pela Companhia aos Participantes ("Opções"), incluindo o prazo após o qual as Opções tornar-se-ão exercíveis, nos termos do Plano de SOP e/ou do Contrato de Opção ("*Vesting*"), e a solução de dúvidas de interpretação do Plano de SOP; (b) a eleição dos Participantes e a autorização para outorgar Opções em seu favor, estabelecendo todas as condições das Opções a serem outorgadas; (c) a aprovação dos Contratos de Opção a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Participantes, observadas as determinações do Plano de SOP; e (d) a emissão de novas Ações dentro do limite do capital autorizado ou a autorização para alienação de Ações em tesouraria para satisfazer o exercício de Opções outorgadas, nos termos do Plano de SOP e da ICVM 567. No exercício de sua competência, o Conselho de Administração estará sujeito apenas aos limites estabelecidos em lei, na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários e no Plano de SOP, ficando claro que o Conselho de Administração poderá tratar de maneira diferenciada os administradores e empregados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle que se encontrem em situação similar, não estando obrigado, por qualquer regra de isonomia ou analogia, a estender a todos as condições que entenda aplicável apenas a algum ou alguns a seu exclusivo critério. O Conselho de Administração poderá, ainda, estabelecer tratamento especial para casos excepcionais durante a eficácia de cada direito de Opção, desde que não sejam afetados os direitos já concedidos aos Participantes nem os princípios básicos do Plano de SOP. Tal disciplina excepcional não constituirá precedente invocável por outros Participantes. As deliberações do Conselho de Administração têm força vinculante para a Companhia relativamente a todas as matérias relacionadas com o Plano de SOP.

Sempre que julgar conveniente, o Conselho de Administração aprovará a outorga de Opções, elegendo os Participantes em favor dos quais serão outorgadas Opções nos termos do Plano de SOP, fixando o Preço de Exercício das Opções, prazos de *Vesting* e condições de exercício das Opções e impondo quaisquer outras condições relativas a tais Opções.

b) Principais objetivos do plano

O Plano de SOP tem por objetivo permitir que os 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.

c) Forma como o plano contribui para esses objetivos

Ao possibilitar que os Participantes se tornem nossos acionistas em condições diferenciadas, espera-se que estes tenham fortes incentivos para comprometerem-se efetivamente com a criação de valor, bem como para exercerem suas funções de maneira a integrarem-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos sociais e aos nossos planos de crescimento, assim

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

maximizando nossos lucros, bem como gerando uma relação de longo prazo destes profissionais com a Companhia. O oferecimento das Opções ainda estimula os Participantes, por meio do comprometimento de seus recursos próprios, a buscarem a valorização imediata das ações, sem, contudo, comprometerem o crescimento e a valorização futura das ações. Atinge-se, ainda, por meio deste modelo, o compartilhamento dos riscos e dos ganhos, por meio da valorização das ações adquiridas no âmbito do Plano de SOP.

d) Como o plano se insere na política de remuneração do emissor

O Plano de SOP insere-se na política de remuneração, na medida em que tal política busca, além da retribuição justa e reflexa do desempenho, a alavancagem de resultados para a Companhia e a recompensa para os Participantes.

e) Como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

O Plano de SOP traz mecanismos que permitem o alinhamento de interesses dos administradores em diferentes horizontes de tempo. A existência de períodos de carência diferenciados faz com que os Participantes se comprometam com a constante valorização das ações da Companhia no curto, médio e longo prazo.

f) Número máximo de ações abrangidas

Não aplicável.

g) Número máximo de opções a serem outorgadas

As Opções outorgadas nos termos do Plano de SOP poderão conferir Opções que não excedam 16% das ações representativas do capital social total da Companhia na data em que for divulgado o Anúncio de Encerramento da oferta pública inicial de ações da Companhia na B3. 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.

h) Condições de aquisição de ações

A outorga de Opções nos termos do Plano é realizada mediante a celebração de Contratos de Opção entre a Companhia e os Participantes, os quais deverão especificar, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração: (a) a quantidade de Opções objeto da outorga; (b) termos e condições para aquisição do direito ao exercício das Opções; (c) o prazo final para exercício das Opções; e (d) o Preço de Exercício e condições de pagamento.

i) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

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 de SOP, o preço de emissão ou aquisição a ser pago pelo Participante à Companhia em contrapartida às Ações que adquirir em decorrência do exercício de suas Opções, conforme previsto no Plano ("Preço de Exercício") 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 pública inicial de ações 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.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

j) Critérios para fixação do prazo de exercício

Exceto se de outra forma decidido pelo Conselho de Administração, as Opções se tornarão exercíveis na medida em que os respectivos Participantes permanecerem continuamente vinculados como administrador, empregado ou prestador de serviço da Companhia ou de outra sociedade sob seu controle, até cada uma das datas abaixo especificadas: (a) 1/3 (um terço) das Opções outorgadas poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do 5º (quinto) aniversário da Data de Outorga; e (b) 2/3 (dois terços) das Opções outorgadas poderão ser exercidas, no todo ou em parte, após o 10º (décimo) aniversário da Data de Outorga.

k) Forma de liquidação

O Preço de Exercício será pago à vista e em dinheiro pelos Participantes, mediante a utilização de recursos próprios do Participante. A titularidade das ações adquiridas mediante o exercício das Opções será transferida aos Participantes após a quitação do correspondente Preço de Exercício, observados os procedimentos e prazos exigidos pelo agente escriturador ou custodiante das Ações.

l) Restrições à transferência das ações

O Conselho de Administração poderá prever no Contrato de Opção que Ações subscritas ou adquiridas pelos Participantes em virtude do exercício das Opções, bem como aquelas que venham a ser por eles adquiridas em virtude de bonificações, desdobramentos, subscrições ou qualquer outra forma de aquisição bem como direitos de subscrição de Ações, somente poderão ser por estes negociados, alienados, cedidos ou transferidos, no todo ou em parte, após o decurso de determinado prazo.

m) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Conselho de Administração poderá determinar a suspensão, a extensão ou a alteração do prazo do direito ao exercício das Opções, sempre que verificadas situações que, nos termos da lei ou regulamentação em vigor, restrinjam ou impeçam a negociação de Ações por parte dos Participantes.

n) Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

O Conselho de Administração definirá nos respectivos Contratos de Opção os efeitos decorrentes do Desligamento do Participante, de modo que os direitos às Opções poderão ser extintos ou modificados.

"Desligamento" significa o término da relação jurídica entre o Participante e a Companhia, por qualquer motivo incluindo, sem limitação, renúncia ou destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão de contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente ou falecimento. Para maior clareza, fica estabelecido que eventual desligamento do Participante do cargo de administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada seguido de eleição e investidura ou contratação de tal Participante para outro cargo como administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada não caracteriza Desligamento, para fins do Plano de SOP.

PLANO DE ENTREGA DE AÇÕES

a) Termos e Condições Gerais

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

O Plano de Entrega de Ações foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de janeiro de 2020 ("Plano de Entrega"). De acordo com suas disposições, são elegíveis: os administradores e empregados da Companhia eleitos pelo Conselho de Administração para participarem do Plano e que manifestaram a vontade de aderir ao presente Plano mediante a celebração do respectivo Contrato de Outorga, em favor dos quais a Companhia outorgará Ações ("Beneficiários"). A cada Programa o Conselho de Administração selecionará os Beneficiários que poderão participar do Plano.

O Plano e seus Programas serão administrados pelo Conselho de Administração, que poderá delegar tal função, em parte ou no todo, ao Comitê.

O Conselho de Administração, na medida em que for permitido por lei e pelo Estatuto Social da Companhia, terá amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a administração do Plano de Entrega e dos Programas, incluindo: (a) a criação e a aplicação de normas gerais relativas à outorga de Ações, nos termos deste Plano de Entrega e a solução de dúvidas de interpretação do Plano de Entrega e seus Programas; (b) a eleição dos Beneficiários e a autorização para outorgar Ações em seu favor, estabelecendo todas as condições para aquisição de direitos relacionados às Ações a serem outorgadas, bem como a modificação de tais condições quando necessário ou conveniente; (c) a autorização para alienação/concessão de ações em tesouraria para satisfazer a outorga das Ações, nos termos do Plano de Entrega e da ICVM 567 ou, na hipótese de não existirem ações em tesouraria, liquidar a obrigação de entrega das Ações em dinheiro; (d) tomar quaisquer providências necessárias para a administração deste Plano de Entrega e seus Programas, observadas as determinações deste Plano de Entrega; (e) inclusão de restrições às Ações nos Contratos de Outorga, tais como períodos de vedação a negociação de ações e opções de compra em favor da Companhia; (f) a criação de Programas e a definição da quantidade de Ações objeto de cada Programa.

"Programa(s)" significam os programas de outorga de ações que poderão ser criados, aprovados e/ou cancelados pelo Conselho de Administração, conforme aplicável, os quais deverão observar os termos e condições do Plano de Entrega.

b) Principais objetivos do plano

O Plano de Entrega tem por objetivo conceder aos Beneficiários selecionados pelo Conselho de Administração 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.

c) Forma como o plano contribui para esses objetivos

Ao possibilitar que os Beneficiários se tornem acionistas em condições diferenciadas, espera-se que estes tenham fortes incentivos para comprometerem-se efetivamente com a criação de valor, bem como para exercerem suas funções de maneira a integrarem-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos sociais e aos nossos planos de crescimento, assim maximizando nossos lucros, bem como gerando uma relação de longo prazo destes profissionais com a Companhia. A entrega das ações ainda estimula os Beneficiários, por meio do comprometimento de seus recursos próprios, a buscarem a valorização imediata das ações, sem, contudo, comprometerem o crescimento e a valorização futura das ações. Atinge-se, ainda, por meio deste modelo, o compartilhamento dos riscos e dos ganhos, por meio da valorização das ações recebidas no âmbito do Plano de Entrega.

d) Como o plano se insere na política de remuneração do emissor

O Plano de Entrega insere-se na política de remuneração, na medida em que tal política busca, além da retribuição justa e reflexa do desempenho, a alavancagem de resultados para a Companhia e a recompensa para os Beneficiários.

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

e) Como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

O Plano de Entrega traz mecanismos que permitem o alinhamento de interesses dos administradores em diferentes horizontes de tempo. A existência de períodos de carência diferenciados faz com que os Beneficiários se comprometam com a constante valorização das ações da Companhia no curto, médio e longo prazo.

f) Número máximo de ações abrangidas

A quantidade de ações que poderá ser entregue aos Beneficiários, no âmbito do Plano de Entrega, será definida a cada Programa.

g) Número máximo de opções a serem outorgadas

Não aplicável.

h) Condições de aquisição de ações

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").

Cumpridas as condições acima para recebimento das Ações nas respectivas datas do Período de Carência, a quantidade de Ações a ser entregue ao Beneficiário poderá, caso o respectivo Programa determine, ser (i) aumentada no montante equivalente aos Proventos Acumulados em relação às Ações a serem entregues, respeitadas as disposições contidas no Plano de Entrega; e (ii) reduzida no montante equivalente ao valor dos tributos que devem ser retidos, nos termos deste Plano de Entrega.

i) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

Uma vez cumpridas as condições acima referidas 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, observado o disposto na Plano de Entrega.

j) Critérios para fixação do prazo de exercício

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 cumprimentos de metas, indicando os Beneficiários em favor dos quais poderão ser outorgadas as Ações nos termos deste Plano e do respectivo Programa, estabelecendo os prazos e condições de aquisição de direitos relacionadas às Ações.

k) Forma de liquidação

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

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

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.

l) Restrições à transferência das ações

O Contrato de Outorga poderá impor restrições à transferência das Ações, bem como poderá também reservar para a Companhia opções de recompra a valor de mercado e/ou direitos de preferência em caso de alienação pelos Beneficiários dessas mesmas Ações. Para que não pairem dúvidas, uma vez celebrado o Contrato de Outorga com o Beneficiário, as condições lá estabelecidas não poderão ser alteradas sem o consentimento do Beneficiário

m) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O direito ao recebimento das Ações nos termos deste Plano de Entrega extinguir-se-á automaticamente e sem qualquer direito a indenização, cessando todos os seus efeitos de pleno direito, nos seguintes casos: (i) mediante o distrato do Contrato de Outorga; (ii) se a Companhia for dissolvida, liquidada ou tiver sua falência decretada; ou (iii) nas hipóteses de desligamento.

"Desligamento" significa o término da relação jurídica entre o Beneficiários e a Companhia, por qualquer motivo incluindo, sem limitação, renúncia ou destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão de contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente ou falecimento. Para maior clareza, fica estabelecido que eventual desligamento do Participante do cargo de administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada seguido de eleição e investidura ou contratação de tal Participante para outro cargo como administrador ou empregado da Companhia ou sociedade por ela controlada não caracteriza Desligamento, para fins deste Plano de Entrega.

n) Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

O Conselho de Administração definirá nos respectivos Programas e Contratos de Opção os efeitos decorrentes do Desligamento do Beneficiário, de modo que os direitos às Ações poderão ser extintos ou modificados.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

13.6 - Opções em Aberto

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

(a) Modelo de precificação

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

(b) Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, ponderado das ações, preço do exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

(c) Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

(d) Forma de determinação da volatilidade esperada

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

(e) Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores no âmbito dos Plano de SOP e Plano de Entrega nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

	Exercício Social Corrente			
Sociedade	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Companhia	30.991.796	0	0	30.991.796
Mitre Partners Participações Ltda.	2.066.999	1.086.562	0	3.153.561
Star Holding Ltda.	27.878.232	0	0	27.878.232
Centro Empresarial Metro Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	0	0	2
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda	2	0	0	2
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos SPE Ltda	2	0	0	2
Mitre D Empreendimentos Ltda	2	0	0	2
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda	2	0	0	2
Mitre Les Champs Empreendimentos e Participações Ltda	2	0	0	2
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda	2	0	0	2
Mitre Michigan Empreendimentos E Participações SPE Ltda	2	0	0	2
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda	2	0	0	2
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	0	0	2
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda	2	0	0	2
Mitre Roque Petroni Empreendimentos SPE Ltda	2	0	0	2
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda	2	0	0	2
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações Ltda	2	0	0	2
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda	2	0	0	2
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda	2	0	0	2
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda	2	0	0	2
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações SPE Ltda	2	0	0	2

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

Residencial Diogenes Empreendimentos Participacoes Ltda	2	0	0	2
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações Ltda	2	0	0	2
Residencial Martin Luther King SPE Empreendimentos e Participações Ltda	2	0	0	2
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda	2	0	0	2
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	0	0	2
Mitre E Empreendimentos Limitada	2	0	0	2
Mitre H Empreendimentos Limitada	2	0	0	2
Mitre I Empreendimentos Limitada	2	0	0	2
Mitre Galeno Empreendimentos SPE Limitada	2	0	0	2
MJF Construções Ltda.	2	0	0	2
Mitre J Administração De Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre Perdizes SPE Limitada	2	0	0	2
Mitre L Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre M Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre Q Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre R Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre S Administração De Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre T Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre U Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre V Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre W Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre X Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre Y Administração de Bens Limitada	2	0	0	2
Mitre Z Administração de Bens Limitada	2	0	0	2

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

A Companhia não possui planos de previdência aos membros do seu Conselho de Administração e Diretores Estatutários.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Nº de membros	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	299.076,34	240.800,12	180.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	299.076,34	240.800,12	180.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	299.076,34	240.800,12	180.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho de Administração. A Companhia possuía dois diretores estatutários.
31/12/2017	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho de Administração. A Companhia possuía dois diretores estatutários.
31/12/2016	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho de Administração. A Companhia possuía dois diretores estatutários.

Conselho de Administração	
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho de Administração.
31/12/2017	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho de Administração.
31/12/2016	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho de Administração.

Conselho Fiscal	
31/12/2018	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho Fiscal.
31/12/2017	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho Fiscal.
31/12/2016	A Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e não possuía Conselho Fiscal.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

Exceto pelos benefícios descritos no quadro 13.1, não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruture mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções ou aposentadoria.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Exercício encerrado em 31/12/2018	N/A	100%	N/A
Exercício encerrado em 31/12/2017	N/A	100%	N/A
Exercício encerrado em 31/12/2016	N/A	100%	N/A

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia não recebem qualquer remuneração em virtude de qualquer razão que não a função que ocupam.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, não fizeram jus a remuneração reconhecidas no resultado de controladas da Companhia, seus controladores diretos e indiretos e sociedades sob controle comum, que os tenha sido atribuído em função ou não do exercício de cargo na Companhia.

Entretanto, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, o Sr. Fabricio Mitre fez jus a remuneração reconhecidas no resultado de controladas da Companhia em função do seu cargo de sócio administrador em cada uma das subsidiárias da Companhia.

Exercício social 2018 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0	0	0	0
Controladas do emissor	0	201.741,34	0	201.741,34
Sociedade sob controle comum	0	0	0	0

Exercício social 2017 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0	0	0	0
Controladas do emissor	0	156.482,12	0	156.482,12
Sociedade sob controle comum	0	0	0	0

Exercício social 2016 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	0	0	0	0
Controladas do emissor	0	108.000,00	0	108.000,00
Sociedade sob controle comum	0	0	0	0

13.16 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 13 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

As informações descritas nos itens (a), (b) e (c) abaixo abrangem todas as empresas do grupo da Companhia.

(a) número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

	Exercício Social Corrente	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Administrativo	159	53	40	56
Total	**159**	**53**	**40**	**56**

(b) número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Atividade	Exercício Social Corrente	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ajudante Geral / Auxiliar de Limpeza / Ajudante de obra	70	91	52	20
Administrativo	2	7	0	0
Almoxarife	3	1	2	13
Armador/Meio Oficial	27	14	26	0
Azulejista	10	18	3	0
Carpinteiro/Meio Oficial	55	46	62	7
Controlador de entrada e saída	16	6	6	0
Eletricista/Meio Oficial de Eletricista / Eletricista Líder / Ajudante de Eletricista	33	22	12	1
Encanador/Meio Oficial/Ajudante de Encanador / Encarregado de Hidraulica	29	28	6	0
Engenheiro	1	0	0	1
Encarregado / Mestre de Obras / Mestre de Obras Sênior	16	24	8	5
Funileiro	1	0	0	0
Gesseiro/Auxiliar	30	144	6	24
Instalador-reparador de equipamentos de comutação em telefonia	5	5	0	1
Marceneiro/Meio Oficial/Ajudante/Auxiliar	1	49	0	0
Mecânico de refrigeração/Instalador/Meio Oficial/Ajudante/Auxiliar	2	0	0	0
Moldador de corpos de prova em usinas de concreto	1	2	1	0
Montador de equipamentos elétricos (elevadores e equipamentos similares)	4	0	1	0
Montador de estruturas metálicas	2	3	0	0
Operador de Cremalheira/Guincheiro	7	7	0	3
Operador de Grua/Mini Grua	1	1	0	0
Operador de Hélice/Máquina perfuratriz	1	0	2	0
Operador de máquinas de construção civil	2	4	1	0
Pedreiro	75	108	31	57
Pintor/Meio Oficial/Ajudante	9	19	0	88
Poceiro	1	4	2	0
Rejuntador de revestimentos	1	2	0	2

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

Serralheiro/Meio Oficial/Ajudante	4	0	0	0
Servente de Obras	19	0	0	7
Sinaleiro	2	1	0	0
Supervisor administrativo	0	0	0	7
Soldador/Meio Oficial	2	1	0	0
Técnico em segurança do trabalho	1	3	1	1
Total	**433**	**610**	**222**	**237**

(c) índice de rotatividade

Exercício Social Corrente	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
13%	32%	40%	14%

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

A alteração no número de funcionários entre o 31 de dezembro de 2018 e o exercício social corrente se deve, em grande parte, pelo crescimento orgânico da Companhia.

Com relação ao número de terceirizados, as variações se devem aos funcionários de obra, em função da fase dos empreendimentos em desenvolvimento e da quantidade de obras simultâneas, por isso a ocorrência de variações além da explicação dada acima. Obras em fase inicial (contenção, escavação, fundação) demandam um menor número de operários devido a uma menor simultaneidade de atividade. Em contrapartida, obras em fases intermediárias (principalmente na transição da obra bruta para a execução de acabamentos, onde várias atividades ocorrem simultaneamente) demandam mais funcionários.

Por fim, a variação na rotatividade entre 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018, se deve principalmente pelo crescimento no número de funcionários que diluiu base de cálculo, sendo que, em números absolutos, houve pouca variação entre os períodos.

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

(a) política de salários e remuneração variável

A Companhia mantém a competitividade adotando uma estratégia de remuneração de acordo com as melhores práticas de mercado, que são auferidas através de pesquisas realizadas anualmente. Os salários dos colaboradores da Companhia são corrigidos anualmente por meio de acordos sindicais, os quais, são, de forma geral, baseados nos índices de inflação. Não obstante, podem ser concedidos reajustes salariais esporádicos, em razão de meritocracia, baseados na avaliação de desempenho, potencial e engajamento.

Com relação à remuneração variável, a Companhia adota: (i) planos de participação nos lucros e resultados para todos os colaboradores; e (ii) plano de remuneração baseado em ações para os colaboradores elegíveis, que visam incentivar o bom desempenho, uma vez que contemplam os colaboradores que atingirem as metas individuais previamente estabelecidas, bem como tenham colaborado para a Companhia bater as suas metas corporativas.

(b) política de benefícios

A Companhia, visando atrair, motivar e reter talentos, adota prática de benefícios competitiva, oferecendo aos seus colaboradores os seguintes benefícios: (i) seguro de vida; (ii) assistência médica e odontológica; (iii) vale refeição, (iv) vale alimentação, (v) vale transporte, (vi) estacionamento, e (ix) treinamentos e cursos periódicos.

(c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:

Plano de Bonificação vigente até 30/09/2019

A Companhia adotava uma prática de bonificação, que, através de quotas da acionista Mitre Partners, os sócios com alto desempenho eram convidados a participar de aumentos de capital na Mitre Partners, ficando, portanto, com uma participação indireta na Mitre Realty.

De acordo com a contribuição individual de cada sócio da Mitre Partners no desempenho operacional e financeiro da Companhia, os sócios tinham a faculdade de utilizar seus dividendos para subscrição e integralização de novas quotas do capital social da Mitre Partners. O valor da quota é apurado com base no valor patrimonial na data de término de cada exercício.

O referido plano possibilitava: (a) aumentar a capacidade de atração e retenção de talentos pela Companhia; (b) reforçar a cultura de desempenho sustentável e de busca pelo desenvolvimento dos Sócios; e (c) estimular a expansão da Companhia e o alcance e superação de metas empresariais e a consecução dos objetivos sociais da Companhia, alinhado aos interesses dos acionistas da Companhia, através do comprometimento de longo prazo. Com o intuito de gerar alinhamento de longo prazo entre os sócios da Mitre Partners, existia um período de *lock-up* de cinco anos para que os detentores destas quotas pudessem vende-las para os demais sócios da Companhia.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

A Companhia mantém ótimo relacionamento com o sindicato, que tem como principais pilares a constante comunicação, compreensão, tolerância, sociabilidade e respeito. Dessa forma, as negociações são sempre pacíficas, de modo que, nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente, não foram registradas paralisações nas atividades da Companhia por força de greve ou outras manifestações.

Atualmente, a Companhia é filiada ao SECOVI – São Paulo.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 14 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
Mitre Partners Participações Ltda.					
24.464.773/0001-97	Brasileira	Sim	Sim	28/11/2019	
Não					
4.052.939	7,220%	0	0,000%	4.052.939	7,220%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.					
11.368.237/0001-46	Brasileira	Sim	Sim	28/11/2019	
Não					
21.055.265	37,530%	0	0,000%	21.055.265	37,530%
Jorge Mitre					
636.068.368-72	Brasileira	Sim	Sim	28/11/2019	
Não					
8.279.724	14,760%	0	0,000%	8.279.724	14,760%
Fabricio Mitre					
325.730.098-07	Brasileira	Sim	Sim	28/11/2019	
Não					
22.712.072	40,490%	0	0,000%	22.712.072	40,490%
OUTROS					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL					
56.100.000	100,000%	0	0,000%	56.100.000	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Mitre Partners Participações Ltda.				24.464.773/0001-97	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Fabricio Mitre					
325.730.098-07	Brasileira	Sim	Sim	30/09/2019	
Não					
1.409.357	34,774	0	0,000	1.409.357	34,774
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Gabriela Canfora					
375.919.068-52	Brasileira	Sim	Sim	30/09/2019	
Não					
294.456	7,265	0	0,000	294.456	7,265
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Henrique Fabio Oliveira dos Santos					
195.234.058-61	Brasileira	Sim	Sim	30/09/2019	
Não					
261.165	6,444	0	0,000	261.165	6,444
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Mitre Partners Participações Ltda.				**24.464.773/0001-97**	
Jorge Mitre					
636.068.368-72	Brasileira	Sim	Sim	30/09/2019	
Não					
657.642	16,226	0	0,000	657.642	16,226
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
343.761	8,482	0	0,000	343.761	8,482
Rodrigo Coelho Cagali					
296.217.678-06	Brasileira	Sim	Sim	30/09/2019	
Não					
1.086.558	26,809	0	0,000	1.086.558	26,809
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
4.052.939	100,000	0	0,000	4.052.939	100,000

677

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.				11.368.237/0001-46	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Fabricio Mitre					
325.730.098-07	Brasileira	Sim	Sim	28/11/2019	
Não					
17.427.692	62,500	0	0,000	17.427.692	62,500
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Jorge Mitre					
636.068.368-72	Brasileira	Sim	Sim	28/11/2019	
Não					
10.450.540	37,500	0	0,000	10.450.540	37,500
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000

678

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %

CONTROLADORA / INVESTIDORA	CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	11.368.237/0001-46	

TOTAL					
27.878.232	100,000	0	0,000	27.878.232	100,000

15.3 - Distribuição de Capital

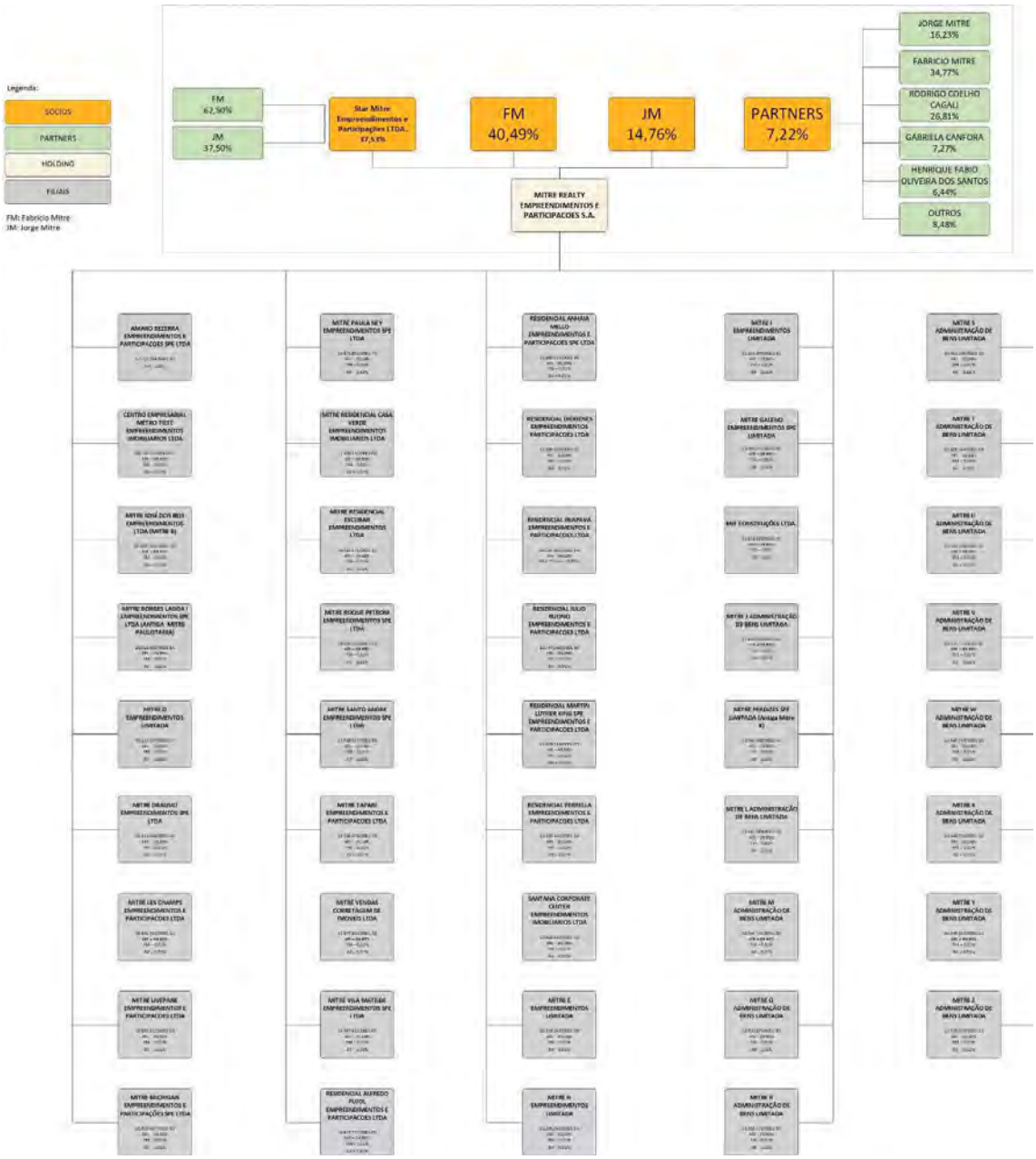
Data da última assembleia / Data da última alteração	28/11/2019
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	2
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	2
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	0	0,000%

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico



15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

(a) Partes

As partes do Acordo de Acionistas são: Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda. ("Star Mitre"); Mitre Partners Participações Ltda. ("Mitre Partners"); Fabricio Mitre; Jorge Mitre (em conjunto: "Acionistas"); e, na qualidade de interveniente-anuente, a Companhia.

(b) Data de celebração

O Acordo de Acionistas da Companhia foi celebrado em 28 de novembro de 2019.

(c) Prazo de vigência

O Acordo de Acionistas da Companhia permanecerá válido por 15 (quinze) anos a contar da data de celebração, renováveis automaticamente por períodos sucessivos de 5 (cinco) anos cada, salvo se algum Acionista comunicar com 6 (seis) meses de antecedência sua decisão de não prorrogar a vigência do Acordo de Acionistas.

(d) Descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle

Os Acionistas deverão exercer seus direitos de voto nas Assembleias Gerais da Companhia, bem como os demais direitos inerentes às Ações de que forem titulares, em conformidade com o Acordo de Acionistas e no melhor interesse da Companhia, visando a valorização dos negócios da Companhia e de suas subsidiárias.

Anteriormente a qualquer Assembleia Geral ou reunião do Conselho de Administração da Companhia, os Acionistas representando a maioria das Ações Vinculadas (conforme definido abaixo) deverão se reunir em reunião prévia para o fim de estabelecer (i) o voto comum dos Acionistas na Assembleia Geral ou (ii) a orientação comum aos Conselheiros para voto na reunião do Conselho de Administração ("Reunião Prévia").

Caso a Reunião Prévia não seja convocada ou realizada por qualquer motivo, tal evento não invalidará o comparecimento e/ou voto proferido pelos acionistas ou Conselheiros na Assembleia Geral ou Reunião do Conselho de Administração em questão, desde que as deliberações tomadas em tal Assembleia Geral ou Reunião do Conselho de Administração estejam de acordo com o voto proferido por acionistas representando a maioria das Ações Vinculadas.

"Ações Vinculadas" são a totalidade das Ações detidas pelos Acionistas, considerando que: (i) estarão vinculadas ao Acordo de Acionistas, ainda, todas e quaisquer Ações, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários que vierem a ser emitidos pela Companhia e distribuídos ou subscritos pelos Acionistas em decorrência da propriedade das Ações Vinculadas por eles detidas, incluindo, sem limitação, (a) por meio de distribuição, desdobramento de ações ou capitalização de lucros ou reservas, (b) em decorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão ou qualquer outro tipo de reorganização societário; (ii) não estão vinculadas ao presente Acordo todas as demais Ações de emissão da Companhia, ainda que detidas pelos Acionistas; (iii) não estarão incluídas na definição de Ações Vinculadas as Ações, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos pela Companhia por ventura detidas pelos Acionistas em razão, por exemplo, de subscrição de aumento de capital, dação em pagamento, permuta ou recebidas pelos Acionistas em função de sua atuação na administração da Companhia por meio de planos de opção de compra de ações a serem oferecidos aos administradores da Companhia. Também não serão consideradas Ações Vinculadas quaisquer ações de emissão da Companhia não vinculadas ao Acordo de Acionistas eventualmente adquiridas pelos Acionistas em negociações públicas ou privadas; e (iv) sujeito à lei aplicável, as ações não vinculadas ao Acordo de Acionistas eventualmente detidas por qualquer dos Acionistas poderão ser livremente alienadas e negociadas a qualquer tempo, em bolsa de valores ou em transações com particulares, sem que qualquer aviso ou autorização por parte dos demais Acionistas seja necessário. Da mesma forma, tais ações não poderão ser utilizadas pelo seu Acionista titular para fins dos direitos de voto previstos neste Acordo.

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

(e) Descrição das cláusulas relativas à indicação de administradores, membros de comitês estatutários ou de pessoas que assumam posições gerenciais

O Acordo de Acionistas não possui cláusulas relativas à indicação de administradores, membros de comitês estatutários ou de pessoas que assumam posições gerenciais. A eleição, por sua vez, ocorrerá em Assembleia Geral ou em Reunião do Conselho de Administração e, portanto, será realizada uma Reunião Prévia entre os acionistas para deliberarem os votos.

(f) Descrição das cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las

Os Acionistas obrigam-se a não Transferir (conforme definido abaixo), direta ou indiretamente, as Ações Vinculadas, sob qualquer forma ou a qualquer título, salvo mediante a estrita observância do disposto no Acordo de Acionistas. Qualquer Transferência de Ações Vinculadas em violação a este Acordo será considerada nula e inválida *ab initio*, sendo, portanto, vedado (i) o seu registro pela Companhia ou pelas instituições responsáveis pela escrituração e custódia das ações de emissão da Companhia; e (ii) o exercício pelo cedente e pelo cessionário do correspondente direito de voto ou qualquer outro direito garantido pelas Ações Vinculadas.

Com o objetivo de preservar e consolidar o bloco de controle, Jorge Mitre e Mitre Partners não poderão Transferir ou Onerar suas Ações Vinculadas durante a vigência do Acordo de Acionistas, salvo em caso de autorização prévia, expressa e por escrito da Star Mitre ou de acionista(s) titular(es) da maioria das Ações Vinculadas.

As seguintes Transferências de Ações Vinculadas poderão ser livremente realizadas, a qualquer tempo na vigência do Acordo de Acionistas, condicionadas à adesão ao Acordo de Acionistas: (i) por Star Mitre ou Mitre Partners a qualquer de suas afiliadas; (ii) a transferência *causa mortis* por Fabrício ou Jorge a seus legítimos herdeiros; ou (iii) entre os acionistas, desde que o acionista garanta o cumprimento de todas as obrigações do respectivo cessionário nos termos do Acordo de Acionistas.

Em caso de venda privada de Ações Vinculadas representando o controle da Companhia, todos os acionistas signatários do Acordo de Acionistas terão o direito (mas não a obrigação) de vender a totalidade (e não menos que a totalidade) de suas Ações Vinculadas ao terceiro comprador, pelo mesmo preço e nas mesmas condições praticadas na venda do controle.

Adicionalmente, caso Fabricio ou Jorge ou a Star Mitre ou Mitre Partners desejem vender as Ações Vinculadas por eles diretamente detidas exclusivamente em operações em bolsa de valores, sem um comprador definido ("Venda em Bolsa"), tal acionista interessado deverá requerer ao(s) acionista(s) titular(es) da maioria do capital social da Companhia autorização para proceder a tal Venda em Bolsa. Caso o(s) acionista(s) titular(es) da maioria das Ações Vinculadas, concordem a seu exclusivo critério e por escrito com a Venda em Bolsa solicitada, as Ações Vinculadas cuja Venda em Bolsa tenha sido autorizada estarão desvinculadas ao Acordo de Acionistas, para que sejam objeto da Venda em Bolsa em até 30 (trinta) dias.

"Transferência" (inclusive os termos "Transferir" e "Transferido") significa, direta ou indiretamente e sob qualquer aspecto, a transferência, venda, cessão (inclusive cessão de direito de preferência ou de primeira recusa), permuta, doação, dação em pagamento ou qualquer outra forma de alienação voluntária, sob condição ou não, inclusive a transferência, venda, cessão, permuta, doação, dação em pagamento ou outra forma de alienação decorrente da execução de hipoteca, penhor, direito de garantia ou outro direito de retenção, ou referente a qualquer sucessão (inclusive, sem limitação, sucessão causa mortis), requisitos legais, incorporação, agrupamento de empresas, reorganização, fusão ou demais operações com efeitos correlatos.

"Ônus" (inclusive o termo "Onerar") significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, direitos creditórios, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, ônus, restrições, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, encargos, promessa de venda, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, alugueis, limitações ao pleno e livre uso, gozo

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

ou fruição de qualquer bem ou direito, seja em decorrência de Lei, contrato ou obrigações de qualquer outra natureza.

(g) Descrição das cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração ou de outros órgãos de fiscalização e controle

Conforme descrito no item "d" acima, os Conselheiros deverão seguir a orientação comum proferida pelos Acionistas em Reunião Prévia.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

Não foram realizadas alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício corrente.

15.7 - Principais Operações Societárias

(a) evento	**Venda da RESIDENCIAL CUNHA HORTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHARESTUDENT LIVING ("FII")**
(b) principais condições do negócio	Tratou-se de uma operação onde foi constituído o FII, que passou a ser proprietário da Empresa supra citada. A Companhia passou a figurar como quotista do FII
(c) sociedades envolvidas	RESIDENCIAL CUNHA HORTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA e o FII
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHARESTUDENT LIVING ("FII") - Participação de 99,99% e FABRICIO MITRE - Participação de 0,01%.
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Venda da SHARE CONSOLAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA para o FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SHARE STUDENT LIVING – MULTIESTRATÉGIA ("FIP")**
(b) principais condições do negócio	Tratou-se de uma operação onde foi constituído o FIP, que se tornou proprietário da Empresa supra citada. A Companhia passou a figurar como quotista do FIP
(c) sociedades envolvidas	FII e o FIP
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHARESTUDENT LIVING ("FII") - Participação de 99,99% e FABRICIO MITRE - Participação de 0,01% Quadro societário depois da operação: FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SHARE STUDENT LIVING – MULTIESTRATÉGIA - Único sócio com 100% do Capital social.
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Venda das SPEs para o FIP**
(b) principais condições do negócio	Tratou-se de uma operação onde foi constituído o FIP, cujos ativos são as empresas acima descritas, bem como futuros projetos para o desenvolvimento de Empreendimentos destinados à Acomodação Estudantil. Com a oferta do FIP foi captado o valor total de R$ 213.400,00.
(c) sociedades envolvidas	SHARE VILA CLEMENTINO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA; SHARE LAJEADO EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA; SHARE VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA.; SHARE BUTANTÃ EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA; SHARE PERDIZES EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA; e FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SHARE STUDENT LIVING – MULTIESTRATÉGIA (FIP).

15.7 - Principais Operações Societárias

(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário das SPEs antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SHARE STUDENT LIVING – MULTIESTRATÉGIA - Único sócio com 100% do Capital social.
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Consórcio Vila Mariana**
(b) principais condições do negócio	Foram constituídas duas SPES para o desenvolvimento do Empreendimento situado na Vila Mariana (SPE Terrenista e SPE Incorporadora) A SPE Terrenista, neste caso a Mitre Vila Mariana, adquiriu o terreno e foi vendida pelo preço do terreno (Ativo) para as empresas do Grupo da XP Investimentos. Na mesma data da venda da SPE Terrenista foi constituído um Consórcio entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora (Mitre Paula Ney), cujo objetivo é o desenvolvimento do Empreendimento. Após término do empreendimento e liquidação do valor investido pela XP para compra da SPE Terrenista, acrescido da rentabilidade pactuada, o consorcio será extinto.
(c) sociedades envolvidas	MITRE VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA; MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; e XPCE PAULA NEY PARTICIPAÇÕES S.A.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: (i) MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - 50% ; e (ii) XPCE PAULA NEY PARTICIPAÇÕES S.A. - 50%
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Consórcio Vila Matilde**
(b) principais condições do negócio	Foram constituídas duas SPES para o desenvolvimento do Empreendimento situado na Vila Matilde (SPE Terrenista e SPE Incorporadora) A SPE Terrenista, neste caso a Amaro Bezerra, adquiriu o terreno e foi vendida pelo preço do terreno (Ativo) para as empresas do Grupo da XP. Na mesma data da venda da SPE Terrenista foi constituído um Consórcio entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora (Mitre Vila Matilde), cujo objetivo é o desenvolvimento do Empreendimento. Após termino do empreendimento e liquidação do valor investido pela XP para compra da SPE Terrenista, acrescido da rentabilidade pactuada, o consorcio será extinto.
(c) sociedades envolvidas	AMARO BEZERRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.; MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; e XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES S.A. - 50%.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.

15.7 - Principais Operações Societárias

(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: (i) MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - 50% ; e (ii) XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES S.A. - 50%
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Consórcio Vila Prudente**
(b) principais condições do negócio	Foram constituídas duas SPES para o desenvolvimento do Empreendimento situado na Vila Prudente (SPE Terrenista e SPE Incorporadora) A SPE Terrenista, neste caso a Mitre Vila Prudente, adquiriu o terreno e foi vendida pelo preço do terreno (Ativo) para as empresas do Grupo da XP. Na mesma data da venda da SPE Terrenista foi constituído um Consórcio entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora (Residencial Anhaia), cujo objetivo é o desenvolvimento do Empreendimento. Após término do empreendimento e liquidação do valor investido pela XP para compra da SPE Terrenista, acrescido da rentabilidade pactuada, o consorcio será extinto.
(c) sociedades envolvidas	AMARO BEZERRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.; MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; e XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES S.A. - 50%.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: (i) MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - 50% ; e (ii) XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES S.A. - 50%
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Consórcio Perdizes**
(b) principais condições do negócio	Foram constituídas duas SPES para o desenvolvimento do Empreendimento situado em Perdizes (SPE Terrenista e SPE Incorporadora) A SPE Terrenista, neste caso a Mitre Ministro Godoi, adquiriu o terreno e foi vendida pelo preço do terreno (Ativo) para as empresas do Grupo da XP. Na mesma data da venda da SPE Terrenista foi constituído um Consórcio entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora (Mitre Perdizes), cujo objetivo é o desenvolvimento do Empreendimento.
(c) sociedades envolvidas	MITRE MINISTRO GODÓI EMPREENDIMENTOS SPE LIMITADA.; MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; e XPCE MINISTRO GODOI PARTICIPAÇÕES S.A.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.

15.7 - Principais Operações Societárias

(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: (i) MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - 50% ; e (ii) XPCE MINISTRO GODOI PARTICIPAÇÕES S.A. - 50%
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Recompra da AMARO BEZERRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**
(b) principais condições do negócio	Diante da obtenção de crédito mais atrativo, a Companhia, entrou em acordo com a XP Investimentos e pagou o valor total investido pela XP no Consórcio Vila Matilde, acrescido da rentabilidade pactuada. Dessa forma, recomprou a SPE Terrenista (Amaro Bezerra) e encerrou o consórcio.
(c) sociedades envolvidas	AMARO BEZERRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.; MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; e XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES S.A.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - 50% ; e (ii) XPCE JOAQUIM MARRA PARTICIPAÇÕES S.A. - 50% Quadro societário depois da operação: MITRE REALTY - Único sócio com 100% do Capital social
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Consórcio Santo André (LIVEPARK)**
(b) principais condições do negócio	Foram constituídas duas SPES para o desenvolvimento do Empreendimento situado na cidade de Santo André, SP (SPE Terrenista e SPE Incorporadora) A SPE Terrenista, neste caso a Residencial Ibiapava, adquiriu o terreno e uma participação (hoje em 70%) da Sociedade foi vendida para a empresa do Grupo da RB CAPITAL. Na mesma data da venda das quotas da SPE Terrenista, foi constituído um Consórcio entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora (Mitre Santo André), cujo objetivo é o desenvolvimento do Empreendimento. Após término do empreendimento e liquidação do valor investido pela RB CAPITAL para compra da SPE.
(c) sociedades envolvidas	RESIDENCIAL IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; e REALTY XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: (i) MITRE REALTY - 30 % e (ii) REALTY XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - 70%

15.7 - Principais Operações Societárias

(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

(a) evento	**Consórcio Osasco (LES CHAMPS)**
(b) principais condições do negócio	Foram constituídas duas SPES para o desenvolvimento do Empreendimento situado na cidade de Osasco, SP (SPE Terrenista e SPE Incorporadora) A SPE Terrenista, neste caso a Residencial Lagoa Vermelha, adquiriu o terreno e, posteriormente, a Sociedade foi vendida para a empresa do Grupo da RB CAPITAL. Na mesma data da venda da SPE Terrenista, foi constituído um Consórcio entre a SPE Terrenista e a SPE Incorporadora (Mitre Martin Luther King), cujo objetivo é o desenvolvimento do Empreendimento. Após término do empreendimento e liquidação do valor investido pela RB CAPITAL para compra da SPE Terrenista, acrescido da rentabilidade pactuada, o consorcio será extinto.
(c) sociedades envolvidas	RESIDENCIAL LAGOA VERMELHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.; e REALTY XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação: (i) MITRE REALTY - 98 %; (ii) FABRICIO MITRE - 1%; e (iii) JORGE MITRE - 1% Quadro societário depois da operação: REALTY XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - 100%
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação de totalidade dos Sócios.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 15 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

A "Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse" ("Política de Partes Relacionadas"), aprovada na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 28 de novembro de 2019, visa assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam conduzidas dentro de condições de mercado, prezando as melhores práticas de governança corporativa, com a devida transparência.

A Política de Partes Relacionadas define de forma objetiva conceitos sobre partes relacionadas e transações com partes relacionadas, além de estabelecer exigências mínimas de divulgação de informações sobre essas transações.

Os acionistas da Companhia, os administradores e suplentes da Companhia e de suas controladas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), filhos(as), filhos(as) de seus cônjuges ou de companheiros(as), e seus dependentes ou os de respectivos cônjuges deverão informar o Departamento Jurídico da Companhia sobre quaisquer transações entre elas e a Companhia de que tenham ciência.

Caso a transação informada, conforme acima, constitua de fato uma transação com parte relacionada, de acordo com julgamento a ser realizado pelo departamento Jurídico da Companhia, a referida transação será submetida aos procedimentos da Política. Quando assim solicitado pelo Departamento Jurídico da Companhia, as transações informadas deverão vir instruídas com as informações necessárias à análise de seu enquadramento enquanto transações com partes relacionadas.

Quando do recebimento de informações pelo Departamento Jurídico da Companhia, caberá a ele informar o Conselho de Administração da Companhia sobre a referida transação, visto que, nos termos da Política, toda e qualquer operação ou conjunto de operações envolvendo a Companhia e qualquer parte relacionada deverá ser previamente aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia, excluídas eventuais partes relacionadas envolvidas.

Quando da análise das transações com partes relacionadas, o Conselho de Administração da Companhia deverá verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às condições de mercado, sendo observados os seguintes pontos: (i) se há motivos claros que justifiquem a realização da Transação com a Parte Relacionada; (ii) se a transação é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não-relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes; (iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver; (iv) se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado; (v) a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e (vi) a observância aos princípios e regras da Política.

O Conselho de Administração da Companhia somente poderá aprovar a transação com parte relacionada caso conclua ser equitativa e realizada no melhor interesse da Companhia sendo facultado, a seu exclusivo critério e em observância à Política, condicionar a aprovação da transação com parte relacionada às alterações que julgar necessárias.

Por meio do Conselho de Administração, a Companhia atua de forma a garantir que toda e qualquer transação com parte relacionada realizada pela Companhia seja formalizada contratualmente, observando os seguintes critérios: (i) a transação deve estar em condições de mercado ao tempo de sua aprovação; (ii) devem ser incluídos contratualmente os termos da transação e a finalidade do negócio; e (iii) as condições da Política de Partes Relacionadas deverão ser integralmente observadas.

Por fim, são vedadas as seguintes transações com partes relacionadas: (i) realizadas em condições que não sejam as condições de mercado; e (ii) a concessão direta de empréstimos ou operações de mútuo ou prestação de garantia (aval/fiança): (a) aos administradores e membros dos conselhos fiscal ou administrativo ou comitês, estatuários ou não, e seus respectivos suplentes, bem como aos respectivos cônjuges, companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as); (b) aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas mencionadas acima; e (c) aos acionistas, pessoas naturais ou jurídica, ou pessoas jurídicas de cujo capital participem com mais

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

de 5% (cinco por cento), quaisquer administradores da companhia e seus respectivos suplentes, bem como seus cônjuges companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as) e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau.

É vedada, também, a participação de administradores e funcionários em negócios de natureza particular ou pessoal que interfiram ou conflitem com os interesses da Companhia ou que resultem da utilização de informações confidenciais em razão do exercício do cargo ou função que ocupem na Companhia.

A Política de Partes Relacionadas determina que transações de mútuo realizadas com parte relacionada que a Companhia detenha mais de 99% (noventa e nove por cento) do capital social com o objetivo de desenvolver as atividades da controladora e de suas controladas não observarão os procedimentos previstos nas Cláusulas 5 e 6 da Política de Partes Relacionadas, sendo que seus termos e condições deverão ser aprovados pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Financeiro, podendo não ser preestabelecidos juros, correção monetária ou prazo de vencimento.

A Política de Partes Relacionadas está disponibilizada para consulta eletronicamente pelo site da Companhia (https://ri.mitrerealty.com.br).

Adicionalmente, a Companhia segue as regras estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, que estabelecem que o acionista ou o administrador, conforme o caso, nas Assembleias Gerais ou nas reuniões da administração, deve abster-se de votar nas deliberações relativas: (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o da Companhia.

A Lei das Sociedades por Ações proíbe, também, conselheiros e diretores de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em detrimento da Companhia; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida através de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A Companhia entende que as práticas acima descritas para realização de transações com partes relacionadas garantem a comutatividade de tais operações e preços e condições de mercado.

Código de Ética e Conduta

Aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião 28 de novembro de 2019, o Código de Conduta da Companhia prevê que não serão aceitas quaisquer atividades e/ou situações que impliquem em ameaça à integridade dos valores, princípios e missões assumidos pela Companhia ou que possam levantar suspeitas sobre o exercício íntegro das atividades das empresas do grupo.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, uma vez que as únicas transações com partes relacionadas vigentes na data deste Formulário de Referência ou que tenham sido realizadas no último exercício social, foram celebradas pela Companhia com suas controladas, em que a Companhia detém entre 99,80% e 99,99% do capital social, sendo que a participação remanescente é detida pelo Sr. Fabricio Mitre (entre 0,1 % e 0,01%) e pelo Sr. Jorge Mitre (entre 0,1 % e 0,01%), ambos controladores da Companhia, conforme descrito no item 15.1/2 deste Formulário de Referência. Para mais informações, vide item 16.4 deste Formulário de Referência.

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

(a) Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

Não aplicável, visto que não há transações com partes relacionadas passíveis de reportes no item 16.2 deste Formulário de Referência.

(b) Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Não aplicável, visto que não há transações com partes relacionadas passíveis de reportes no item 16.2 deste Formulário de Referência.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

Conforme mencionado na justificativa para o não preenchimento do item 16.2 deste Formulário de Referência, as únicas transações com partes relacionadas vigentes na data deste Formulário de Referência ou que tenham sido realizadas no último exercício social, foram celebradas pela Companhia com suas controladas, em que a Companhia detém entre 99,80% e 99,99% do capital social, sendo que a participação remanescente é detida pelo Sr. Fabricio Mitre (entre 0,1 % e 0,01%) e pelo Sr. Jorge Mitre (entre 0,1 % e 0,01%), ambos controladores da Companhia, conforme descrito no item 15.1/2 deste Formulário de Referência. Tais operações foram realizadas única e exclusivamente com o objetivo de desenvolver as atividades da controladora e de suas controladas, motivo pelo qual não há cobrança de juros. Abaixo, apresentamos tabela com as informações dos contratos com partes relacionadas atualmente vigentes:

ATIVO

Empresa	Participação da Companhia no capita social (%)	Saldo das operações nas Demonstrações Financeiras da Controladora em 30/09/2019 *(em milhares de R$)*
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento imobiliário Ltda.	99,98%	3
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	99,98%	2.320
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	832
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	1.129
Santana Corporate Center Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	15
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	2.533
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	6.899
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	2.141
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,98%	1.715
Mitre Raízes Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	3.062
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	1.872
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	99,80%	1.229
Mitre Les Champs Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	543
Mitre Engenharia Ltda.	99,98%	239
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	99,98%	3.241
Mitre D Empreendimentos Ltda.	99,98%	162

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

Mitre E Empreendimentos Ltda.	99,98%	352
Mitre G Empreendimentos Ltda.	99,98%	2.262
Mitre H Empreendimentos Ltda.	99,98%	87
Mitre I Empreendimentos Ltda.	99,98%	1.476
Mitre J Empreendimentos Ltda.	99,98%	21
Mitre K Empreendimentos Ltda.	99,98%	26
Mitre L Empreendimentos Ltda.	99,98%	50
Mitre M Empreendimentos Ltda.	99,98%	71
Mitre N Empreendimentos Ltda.	99,98%	1.340
Mitre O Empreendimentos Ltda.	99,98%	6
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	99,98%	85
Mitre R Empreendimentos Ltda.	99,98%	52
Mitre S Empreendimentos Ltda.	99,98%	202
Mitre T Empreendimentos Ltda.	99,98%	131
Mitre U Empreendimentos Ltda.	99,98%	5
Mitre V Empreendimentos Ltda.	99,98%	2
Mitre W Empreendimentos Ltda.	99,98%	30

Passivo

Empresa	**Participação da Companhia no capital social (%)**	**Saldo das operações nas Demonstrações Financeiras da Controladora em 30/09/2019** *(em milhares de R$)*
Centro Empresarial Metro Tiete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	501
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário	99,98%	2.624
Mitre Residencial Casa Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,98%	1.313
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	458
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	99,98%	1.039
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	1
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações Ltda.	99,98%	27
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	8.425
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	2.552

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,98%	7.781
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	99,98%	12.210
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	97,00%	507
Mitre Drausio	99,98%	3.984
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,98%	101
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	99,98%	12.422
Mitre Partners	99,98%	22

Além disso, os seguintes saldos com partes relacionadas nas demonstrações financeiras consolidadas **foram quitados** até o encerramento do exercício de 2019:

ATIVO

Empresa	**Saldo das operações nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia em 30/09/2019** *(em milhares de R$)*
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	166
Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda.	123
SCP Fundo Cunha horta I	186
Família Mitre	15.130
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações Ltda.	301
Total	**15.906**

PASSIVO

Empresa	**Saldo das operações nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia em 30/09/2019** *(em milhares de R$)*
Residencial Diógenes Empreendimentos e Participações Ltda.	125
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos e Participações Ltda.	40
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	17
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	7
Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	5
Mitre Partners	22
Total	**216**

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
28/11/2019	56.100.000,00	Não aplicável	56.100.000	0	56.100.000
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
28/11/2019	56.100.000,00	Não aplicável	56.100.000	0	56.100.000
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
28/11/2019	56.100.000,00		56.100.000	0	56.100.000
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
28/11/2019	0,00		200.000.000	0	200.000.000

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
02/03/2016	Reunião de Sócios	02/03/2016	385.171,00	Subscrição particular	385.171	0	385.171	0,02567800	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Não aplicável, uma vez que o preço de emissão foi baseado no valor previsto no contrato social, quando a Companhia era uma sociedade limitada.									
Forma de integralização	Subscrito e Integralizado pelos sócios componentes do quadro acionário da Companhia em moeda nacional corrente.									
28/12/2016	Reunião de Sócios	28/12/2016	6.261.268,00	Subscrição particular	6.261.268	0	6.261.268	0,40696800	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Não aplicável, uma vez que o preço de emissão foi baseado no valor previsto no contrato social, quando a Companhia era uma sociedade limitada.									
Forma de integralização	Subscrito e Integralizado pelos sócios componentes do quadro acionário da Companhia em moeda nacional corrente.									
20/12/2017	Reunião de Sócios	20/12/2017	1.705.258,00	Subscrição particular	1.705.258	0	1.705.258	0,07877800	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Não aplicável, uma vez que o preço de emissão foi baseado no valor previsto no contrato social, quando a Companhia era uma sociedade limitada.									
Forma de integralização	Subscrito e Integralizado pelos sócios componentes do quadro acionário da Companhia através da capitalização de recursos aportados pelos referidos sócios e contabilizados na conta de “Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital Social”, de acordo com os lançamentos contábeis da Companhia.									
31/12/2018	Reunião de Sócios	31/12/2018	2.732.970,00	Subscrição particular	2.732.970	0	2.732.970	0,11703500	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Não aplicável, uma vez que o preço de emissão foi baseado no valor previsto no contrato social, quando a Companhia era uma sociedade limitada.									
Forma de integralização	Subscrito e Integralizado pelos sócios componentes do quadro acionário da Companhia através da capitalização de recursos aportados pelos referidos sócios e contabilizados na conta de “Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital Social”, de acordo com os lançamentos contábeis da Companhia.									
30/09/2019	Reunião de Sócios	30/09/2019	30.015.333,00	Subscrição particular	30.015.333	0	30.015.333	1,15068900	1,00	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Não aplicável, uma vez que o preço de emissão foi baseado no valor previsto no contrato social, quando a Companhia era uma sociedade limitada.									
Forma de integralização	Subscrito e Integralizado pelos sócios componentes do quadro acionário da Companhia através de capitalização de créditos que as sócias detinham contra a Companhia.									

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve bonificação, desdobramento ou grupamento de ações da Companhia.

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve redução do capital social da Companhia.

17.5 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 17 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	Aos acionistas da Companhia é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Competência privativa da Assembleia Geral da Companhia para deliberação que altera os dispositivos do Estatuto Social, nos termos do artigo 121, “a” do Estatuto Social.
Outras características relevantes	A Companhia solicitou a admissão de suas ações à negociação no segmento do Novo Mercado da B3. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado somente será deferida pela B3 caso seja precedida de oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) realizada dentro do previsto na regulamentação editada pela CVM sobre OPAs para cancelamento de registro de companhia aberta. De acordo com o Estatuto Social, qualquer acionista – exceto o acionista controlador – que adquira, subscreva ou de qualquer outra maneira se torne titular de ações ou direitos sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, nos termos do Estatuto Social, efetivar uma OPA para a totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

A Companhia não possui regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos.

Com relação à regra estatutária que obriguem os acionistas a realizarem oferta pública de aquisição de ações, o Estatuto Social da Companhia determina que: (i) a alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante; e (ii) caso qualquer acionista – exceto o acionista controlador –adquira, subscreva ou de qualquer outra maneira se torne titular de ações ou direitos sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, efetivar uma OPA para a totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

O Estatuto Social não estabelece exceções ao exercício de direitos patrimoniais ou políticos dos acionistas. Todavia, os acionistas terão seus direitos suspensos, na forma do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, caso não cumpram obrigação imposta pela lei ou pelo estatuto, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação. Adicionalmente, nos termos do artigo 171, parágrafo 4° da Lei das Sociedades por Ações, o direito de preferência pode estar sujeito a prazo decadencial, estabelecido pelo Estatuto Social e não inferior a trinta dias.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários admitidos à negociação. A oferta pública inicial de ações da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos que não suas ações.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos que não suas ações.

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

A oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia está sendo requerida junto à CVM e à B3. Uma vez concedido o registro, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de aquisição pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiros.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

(a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável, pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

(b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável, pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

(c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável, pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

Não aplicável, dado que a Companhia não realizou ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros desde a data de sua constituição.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 18 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não aprovou planos de recompra de ações de sua emissão nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, não há valores mobiliários em tesouraria.

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 19 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Data aprovação	**28/11/2019**
Órgão responsável pela aprovação	Conselho de Administração
Cargo e/ou função	O acionista controlador, os administradores, os conselheiros fiscais, os membros de quaisquer órgãos da Companhia com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, ou, ainda, os empregados e demais colaboradores da Companhia, do acionista controlador ou das sociedades controladas ou coligadas que, em decorrência de seu cargo, função ou posição na Companhia, no acionista controlador ou nas sociedades controladas ou coligadas, possam ter conhecimento ou acesso a qualquer informação privilegiada ("Pessoas Vinculadas").

Principais características e locais de consulta

O propósito da "Política de Negociação de Valores Mobiliários" ("Política de Negociação") é estabelecer regras que deverão ser observadas pelas Pessoas Vinculadas e pela Companhia para assegurar a observância de práticas de boa conduta na negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia, bem como evitar o uso inadequado de informações privilegiadas, nos termos da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358").
A Política de Negociação está disponibilizada para consulta eletronicamente pelos sites: (i) da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br). Neste website, acessar, na página inicial, em acesso rápido, "Consulta – Companhias – Demonstrações, ITR, DFP, DF, Balanço, Fato Relevante" e digitar "Mitre" no campo disponível; (ii) da Companhia (https://ri.mitrerealty.com.br); bem como fisicamente na sede social da Companhia, localizada na Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização	Pendência de Divulgação de Fato Relevante É vedada a negociação de valores mobiliários por Pessoa Vinculada que possa ter conhecimento de informação privilegiada sobre a Companhia até que ela a divulgue ao mercado na forma de ato/fato relevante, conforme a Política. Também se aplica quando estiver em curso aquisição ou alienação de valores mobiliários pela Companhia, sociedades controladas, sociedades coligadas ou sociedade sob controle comum; ou houver sido outorgada opção ou mandato para isso; e quando existir a intenção de promover incorporação, cisão total/parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia. Após Divulgação de Ato/Fato Relevante Nesses casos, mesmo após a divulgação de ato/fato relevante, prevalecerá a proibição de negociação se ela puder interferir nas condições dos negócios com valores mobiliários, acarretando dano à Companhia/acionistas. Tal restrição deve ser informada pelo DRI. Período Anterior à Divulgação de ITR, DFP e Distribuição de Resultados Pessoas Vinculadas não poderão negociar valores mobiliários no período de 15 dias anterior à divulgação/publicação das informações trimestrais e demonstrações financeiras padronizadas. Tais restrições não se aplicam na hipótese de plano de investimento que atenda aos requisitos aplicáveis. Pessoas Vinculadas também não podem negociar valores mobiliários em período determinado pelo DRI, desde a decisão de aumentar o capital social, distribuir resultados, bonificações em ações ou seus derivativos ou aprovar desdobramento, e a publicação dos respectivos editais ou anúncios. Deliberação Relativa à Aquisição ou à Alienação de Ações de Emissão da Companhia O Conselho não poderá aprovar programa de recompra enquanto não forem divulgadas ao público informações sobre a celebração de acordo ou contrato para a transferência do controle acionário; outorga de opção ou mandato para o fim de transferência de do controle; ou existência de intenção de promover incorporação, cisão total/parcial, fusão, transformação ou reorganização societária que envolva a Companhia. Caso após a aprovação de programa de recompra ocorra fato que se enquadre em qualquer das 3 hipóteses acima, a Companhia suspenderá imediatamente as operações com seus valores mobiliários até a divulgação do respectivo ato/fato relevante. Ex-Administradores Os ex-administradores que se afastarem da administração antes da divulgação pública de ato/fato relevante relativo a negócio/fato iniciado durante seu período de gestão não poderão negociar valores mobiliários pelo prazo de 6 meses ou até que tal ato/fato relevante tenha sido divulgado, o que ocorrer por último, observado o disposto abaixo. Se a negociação com os valores mobiliários, mesmo após a divulgação do ato/fato relevante, puder interferir nas condições dos referidos negócios em prejuízo da Companhia/de seus acionistas, os ex-administradores não poderão negociar valores mobiliários pelo prazo mínimo de 6 meses após seu afastamento, devendo tal restrição adicional ser informada pelo DRI. Vedações Adicionais As vedações também se aplicam às negociações realizadas direta ou indiretamente por Pessoas Vinculadas caso estas negociações se deem por intermédio de pessoas ligadas; terceiros com quem tiverem celebrado contrato de administração de carteira ou de negócio fiduciário; ou qualquer pessoa que tenha tido conhecimento de informação privilegiada, por meio de Pessoa Vinculada, sabendo que ainda não foi divulgada ao mercado. Não são consideradas negociações indiretas e não estão sujeitas à vedação, as negociações realizadas por fundos e/ou clubes de investimento de que sejam cotistas as pessoas acima, desde que não sejam exclusivos; e as decisões de negociação do administrador do fundo e/ou clube de investimento não possam de qualquer forma ser influenciadas por seus cotistas.

20.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 20 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

Exceto pela política de divulgação de ato ou fato relevante ("Política de Divulgação"), a Companhia não adota qualquer outra norma, regimento ou procedimento interno relativo à divulgação de informações.

De acordo com a legislação e as normas da CVM em vigor, em especial a Lei das Sociedades por Ações e as Instruções CVM 358 e 480, toda e qualquer companhia de capital aberto deve, como regra geral, apresentar à CVM determinadas informações periódicas, tais como informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, bem com o arquivar junto à CVM quaisquer acordos de acionistas existentes, avisos concernentes às assembleias gerais de acionistas e cópias de atas e comunicados relativos à divulgação de atos ou eventuais fatos relevantes. Nesse sentido, a Companhia deve cumprir com as normas e legislação relacionadas acima.

A Instrução CVM 358 disciplina, ainda, algumas regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os atos ou fatos relevantes, inclusive, mas não se limitando, ao que se refere à divulgação de informações relativas à negociação e a aquisição de títulos emitidos pelas companhias de capital aberto.

Tais regras:

- estabelecem o conceito de ato ou fato relevante, os quais originam a obrigatoriedade de divulgação de informações ao mercado. Enquadram-se no conceito de ato ou fato relevante as decisões tomadas pelos acionistas controladores, resoluções de assembleia geral de acionistas ou da administração da Companhia, ou quaisquer outros atos ou fatos políticos, administrativos, técnicos, financeiros ou econômicos relacionados com os negócios da Companhia que possam influenciar o preço de suas ações e/ou a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais ações ou de exercer quaisquer direitos subjacentes às ações;

- especificam atos ou fatos que são considerados relevantes, tais como a celebração de contratos prevendo a transferência de controle da Companhia, a entrada ou retirada de acionistas que mantenham com a Companhia qualquer contrato ou colaboração operacional, administrativa, financeira ou tecnológica, bem como a ocorrência de qualquer reestruturação societária realizada entre as sociedades relacionadas à Companhia em questão;

- obrigam a companhia de capital aberto a divulgar atos ou fatos relevantes à CVM, bem como ao mercado em geral, por meio da publicação dos referidos atos ou fatos relevantes nos jornais geralmente utilizados pela referida companhia;

- exigem que o adquirente do controle de uma companhia de capital aberto divulgue um fato relevante, inclusive sua intenção, ou não, de promover o cancelamento do registro da Companhia como companhia aberta, no prazo de um ano;

- exigem que os administradores e os membros do conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo) de uma companhia de capital aberto divulguem à CVM o número, tipo e forma de negociação das ações emitidas pela referida companhia, suas subsidiárias e suas sociedades controladoras, detidas por referidas pessoas, bem como detidas por seus cônjuges, companheiros e dependentes, informando ainda quaisquer mudanças em referidas posições acionárias;

- exigem que, se qualquer acionista controlador, direto ou indireto, ou qualquer acionista elegendo membros do conselho de administração de uma companhia de capital aberto alterem sua participação direta ou indireta, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento), e assim sucessivamente, de espécie ou classe de ações representativas do capital social de companhia aberta, referido acionista ou entidade divulgue as informações relacionadas com a referida aquisição ou alienação; e

- proíbem a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

O texto completo da Política de Divulgação poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (https://ri.mitrerealty.com.br), bem como fisicamente na sede social da Companhia, localizada na Alameda Santos, 700, 5º Andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante ("Política de Divulgação"), aprovada em reunião do conselho de administração da Companhia, tem como propósito disciplinar os procedimentos internos a serem adotados com a finalidade de atender integralmente as disposições legais e regulamentares concernentes à divulgação de ato ou fato relevante, nos termos da Instrução CVM 358.

A divulgação e comunicação à CVM e às entidades do mercado de ato ou fato relevante, pelos canais institucionais de comunicação da Companhia, assim como a adoção dos demais procedimentos previstos na Política de Divulgação, é obrigação do diretor de relações com investidores, conforme definido na Política de Divulgação.

O ato ou fato relevante deverá ser divulgado em portal de notícias com página na rede mundial de computadores, bem como disponibilizado: (i) na página do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM (Sistema Empresas.Net); e (ii) no *website* de Relações com Investidores da Companhia (https://ri.mitrerealty.com.br) em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM.

A informação constante de ato ou fato relevante deverá ser apresentada de forma clara e precisa, em linguagem objetiva e acessível ao público investidor. Sempre que for utilizado algum conceito técnico que, a critério do diretor de relações com investidores, seja considerado como de maior complexidade, uma explicação sobre o seu significado deverá constar da informação divulgada.

Na hipótese de veiculação de ato ou fato relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa, ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, deverá o diretor de relações com investidores divulgar simultaneamente a respectiva informação ao mercado, na forma estabelecida na Política de Divulgação.

O acionista controlador, os diretores, os membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, quando instalados, que tenham firmado termo constante da Política de Divulgação, bem como qualquer empregado da Companhia que venha a ter acesso a informações sobre ato ou fato relevante, conforme o item 4.3 da Política de Divulgação, serão responsáveis por comunicar ao diretor de relações com investidores todo e qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento e que saibam não ter ainda chegado ao conhecimento do diretor de relações com investidores, que promoverá sua divulgação.

A comunicação ao diretor de relações com investidores deverá ser feita por meio de correio eletrônico, para o endereço (https://ri.mitrerealty.com.br).

Caso as pessoas mencionadas acima constatem a omissão do diretor de relações com investidores no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação, e desde que não tenha sido deliberada a manutenção do sigilo sobre o ato ou fato relevante – nos termos da Seção 5 da Política de Divulgação – tais pessoas deverão comunicar imediatamente o ato ou fato relevante à CVM, para se eximirem de responsabilidade imposta pela regulamentação aplicável em caso de sua não divulgação.

Sempre que a CVM ou as entidades do mercado exigirem do diretor de relações com investidores esclarecimentos adicionais à comunicação e à divulgação de ato ou fato relevante, ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários, deverá o diretor de relações com investidores inquirir as pessoas com acesso a atos ou fatos relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado.

As pessoas inquiridas na forma do parágrafo acima deverão responder à solicitação do diretor de relações com investidores imediatamente. Caso não tenham condições de se encontrarem pessoalmente ou falarem por telefone com o diretor de relações com investidores ainda no mesmo dia em que este tiver tido conhecimento da respectiva exigência da CVM ou das entidades do mercado, as pessoas em questão deverão enviar correio eletrônico com as informações pertinentes para o endereço ri@mitrerealty.com.br.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A divulgação de ato ou fato relevante deverá ser feita, simultaneamente à CVM e às entidades de mercado, sempre que possível 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios nas entidades do mercado.

Quando os valores mobiliários estiverem sendo negociados simultaneamente em entidades do mercado brasileiras e estrangeiras, a divulgação de ato ou fato relevante deverá ser feita, sempre que possível 1 (uma) hora antes do início ou após o encerramento dos negócios em todos os países, prevalecendo, no caso de incompatibilidade, o horário de funcionamento do mercado brasileiro.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

O administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia é o Sr. Rodrigo Coelho Cagali, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.

21.4 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 21 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.