

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.
CNPJ/MF: 23.236.821/0001-27 / NIRE: 31300128741
(Companhia de Capital Autorizado)

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 08 DE ABRIL DE 2024

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 08 de abril de 2024, às 08:00 horas, na sede da Patrimar Engenharia S.A. ("**Companhia**"), situada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 parte, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760.
- 2. PRESENÇA, QUORUM E CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, na forma do §3º do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia.
- 3. MESA:** Presidida pela Sra. Heloísa Magalhães Martins Veiga ("**Presidente**") e secretariada pelo Sr. Felipe Enck Gonçalves ("**Secretário**"), conforme indicação da Presidente.
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a 5ª (quinta) emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão adquiridas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 728 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**"), que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 155ª emissão da Securitizadora, em até duas séries, que serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente); (ii) a celebração de todos os documentos relacionados à Emissão das Debêntures e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido), a Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) e o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e todos os respectivos eventuais aditamentos de tais instrumentos; (iii) a autorização à Diretoria da Companhia, para que direta ou indiretamente por meio de procuradores, possa praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários para o cumprimento dos demais itens desta Ordem do Dia; e (iv) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores, direta ou indiretamente, inclusive por meio de procuradores da Companhia, necessários à implementação das deliberações aprovadas.

5. DELIBERAÇÕES: instalada a reunião, após a discussão das matérias, resolveram os presentes, por unanimidade, aprovar:

5.1. Aprovar a operação de securitização, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas Séries), de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Oliveira Trust**”), na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“**Operação de Securitização**”, “**Termo de Securitização**” e “**Agente Fiduciário**”, respectivamente), com as seguintes características:

- (a) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) emissão, em até duas séries, da Securitizadora (“**CRI**”), observado que (a) o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“**Opção de Lote Adicional**”); e (b) o número de séries da emissão dos CRI e a quantidade dos CRI a ser efetivamente emitida em cada série dos CRI e, consequentemente, o número de séries da Emissão das Debêntures e a quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida em cada série da Emissão das Debêntures, será definida no *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido na Escritura de Emissão). A quantidade final de CRI a ser emitida, e, consequentemente de Debêntures, considerando eventual exercício da Opção de Lote Adicional, também será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista;
- (b) Valor Nominal Unitário dos CRI: os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na sua data de emissão, a ser prevista no Termo de Securitização;
- (c) Garantias: não serão constituídas garantias específicas em favor dos titulares do CRI;
- (d) Vencimento antecipado: os CRI serão resgatados antecipadamente ocorridos os eventos que ensejarão o vencimento antecipado das Debêntures; e

- (e) Lastro dos CRI: os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("**Créditos Imobiliários**").

5.2. Aprovar a Emissão das Debêntures, conforme os termos e condições a serem previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, na qualidade de debenturista ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), com as seguintes características:

- (a) Vinculação à emissão dos CRI: as Debêntures, cujos Créditos Imobiliários decorrentes serão, representadas por até duas cédulas de crédito imobiliário emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) ("**CCI**"), que serão vinculadas aos CRI da 155ª emissão da Securitizadora, em até duas séries, a serem distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160;
- (b) Número de Emissão: A Emissão será a 5ª emissão de Debêntures da Companhia;
- (c) Número de Séries: A Emissão será realizada em até duas séries ("**Debêntures da Primeira Série**" e "**Debêntures da Segunda Série**"), observado o disposto no item "(f)" a seguir;
- (d) Quantidade de Debêntures: serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, observado o disposto no item "(f)" a seguir;
- (e) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário ("**Valor Nominal Unitário**") das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (f) Valor Total da Emissão: Inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures). Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI

ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

- (g) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a que for definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Data de Emissão**");
- (h) Forma das Debêntures: as Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures;
- (i) Conversibilidade: as Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (j) Prazo e Data de Vencimento: Para todos os fins e efeitos legais, o prazo das Debêntures e a data de vencimento serão aqueles que forem estipulados na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (k) Subscrição: as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo anexo à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, conforme disposto na Escritura de Emissão das Debêntures;
- (l) Datas de Integralização: as Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente os CRI, uma "**Data de Integralização**");
- (m) Preço de Integralização: as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário. Se eventualmente ocorrer mais de uma Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme definida abaixo) da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), devendo a Companhia assinar na Data de Integralização o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série e, conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, integralizados em uma mesma Data de Integralização.
- (n) Espécie: as Debêntures serão da espécie quirografária, não contando com garantias;
- (o) Colocação: as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, sendo certo que tal colocação será realizada desde a Data de Emissão até o fim do Prazo de Colocação dos CRI, não

estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (p) Atualização do Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (q) Remuneração: as Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da data de pagamento das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, até a ata de pagamento subsequente, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"). As Debêntures alocadas na Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração**";
- (r) Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga nos meses de outubro e abril de cada ano, a partir da Data de Emissão, sem carência, conforme fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido abaixo), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo) ou vencimento antecipado, conforme o caso;
- (s) Repactuação Programada: as Debêntures não serão objeto de repactuação;
- (t) Amortização Extraordinária Facultativa: a Companhia poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma

das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"). Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário, ou a parcela do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, até a Data de Vencimento, de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (u) Resgate Antecipado Total Facultativo: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar o resgate antecipado total facultativo da totalidade das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Resgate Antecipado Total Facultativo**"). Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento das Debêntures até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;
- (v) Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de

Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"). Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os titulares das Debêntures da respectiva série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

- (w) Amortização Programada: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado pela Companhia conforme os termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) Vencimento Antecipado: constarão da Escritura de Emissão de Debêntures eventos que ensejem o vencimento antecipado das Debêntures;
- (y) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados nos anexos à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como nos anexos ao Termo de Securitização, devendo a Companhia, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto ("**SPE Investidas**"), bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.
- (z) Demais características: as demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3. Aprovar a celebração do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora, as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários a serem contratadas para realização da Oferta ("**Coordenadores**"), e a Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários ("**Contrato de Distribuição**").

5.4. Aprovar a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de instituição custodiante, com a interveniência e anuência da Companhia ("**Escritura de Emissão de CCI**").

5.5. Autorizar a Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos conexos e correlatos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens 5.1 a 5.4 acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos necessários à implementação da Operação de Securitização, bem como eventuais respectivos aditamentos que se fizerem necessários, incluindo aqueles relativos ao Procedimento de *Bookbuilding*, e os documentos deles decorrentes, incluindo, entre outros, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Distribuição.

5.6. Ratificar todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores, direta ou indiretamente, inclusive por meio de procuradores da Companhia, necessários à implementação das deliberações aprovadas nos subitens anteriores.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Presidente: Sra. Heloísa Magalhães Martins Veiga. Secretário: Sr. Felipe Enck Gonçalves. Conselheiros presentes: Srs. Heloísa Magalhães Martins Veiga; Fernando Antônio Moreira Calaes; Renata Martins Veiga Couto; Milton Loureiro Junior; e Renata Maria Paes de Vilhena.

Belo Horizonte, 08 de abril de 2024.

Confere com o documento original lavrado no Livro de Registro de Atas de Reuniões do Conselho da Administração da Companhia.

Felipe Enck Gonçalves
Secretário