

Formulário de Referência

2024 | 5ª versão



Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	7
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	8
1.5 Principais clientes	30
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	31
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	43
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	44
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	45
1.10 Informações de sociedade de economia mista	47
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	48
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	49
1.13 Acordos de acionistas	50
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	51
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	52
1.16 Outras informações relevantes	53
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	54
2.2 Resultados operacional e financeiro	70
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	72
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	73
2.5 Medições não contábeis	74
2.6 Eventos subsequentes as DFs	77
2.7 Destinação de resultados	78
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	81
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	83
2.10 Planos de negócios	84
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	87
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	88
3.2 Acompanhamento das projeções	89

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	90
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	118
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	119
4.4 Processos não sigilosos relevantes	120
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	142
4.6 Processos sigilosos relevantes	143
4.7 Outras contingências relevantes	144
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	145
5.2 Descrição dos controles internos	148
5.3 Programa de integridade	151
5.4 Alterações significativas	156
5.5 Outras informações relevantes	157
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	158
6.3 Distribuição de capital	163
6.4 Participação em sociedades	164
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	165
6.6 Outras informações relevantes	166
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	167
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	172
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	173
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	174
7.4 Composição dos comitês	188
7.5 Relações familiares	191
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	194
7.7 Acordos/seguros de administradores	195
7.8 Outras informações relevantes	196
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	198

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	204
8.3 Remuneração variável	208
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	210
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	212
8.6 Outorga de opções de compra de ações	213
8.7 Opções em aberto	214
8.8 Opções exercidas e ações entregues	215
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	216
8.10 Outorga de ações	217
8.11 Ações entregues	218
8.12 Precificação das ações/opções	219
8.13 Participações detidas por órgão	220
8.14 Planos de previdência	221
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	222
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	223
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	224
8.18 Remuneração - Outras funções	225
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	226
8.20 Outras informações relevantes	227
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	230
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	232
9.4 Outras informações relevantes	233
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	234
10.1 Descrição dos recursos humanos	236
10.2 Alterações relevantes	239
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	240
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	241
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	242
10.5 Outras informações relevantes	243
11. Transações com partes relacionadas	

Índice

11.1 Regras, políticas e práticas	244
11.2 Transações com partes relacionadas	246
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	253
11.3 Outras informações relevantes	254
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	256
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	257
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	258
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	271
12.5 Mercados de negociação no Brasil	272
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	273
12.7 Títulos emitidos no exterior	274
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	275
12.9 Outras informações relevantes	277
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	278
13.1 Declaração do diretor presidente	279
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	280
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	281

1.1 Histórico do emissor

1. Atividades do Emissor

1.1 Histórico do emissor

A Patrimar Engenharia S.A. ("Patrimar" ou "Companhia") tem a sua origem a partir da M. Martins Engenharia e Comércio Ltda., empresa familiar cujas atividades em engenharia civil iniciaram-se em 1963, notadamente nas áreas rododferroviária e de construção de estruturas de concreto armado.

Na década de 1970, a Companhia consolida sua posição no mercado nacional, aumentando seus investimentos e realizando obras de maior porte.

Em 1980, foi fundada a M. Martins Empreendimentos Imobiliários Ltda., voltada ao setor imobiliário nos ramos predial, comercial e residencial. Essa foi a primeira denominação da Patrimar enquanto atuante no setor de construção civil.

Em 1986, Alexandre Veiga, atual CEO e acionista da Companhia, ingressa na Companhia como sócio.

Em 1995, buscando a revitalização de sua marca, a Companhia torna-se independente e passa a se chamar Patrimar Engenharia Ltda., posicionando-se nos segmentos comercial e residencial de média e alta rendas.

Em 2000, tendo em vista uma maior demanda por unidades habitacionais de baixa renda, em decorrência da nova política e programa habitacional no país, a Companhia decidiu fundar a Construtora Novolar Ltda. ("Novolar"), focada nos segmentos residenciais de média renda e econômico. A partir de então, um novo posicionamento de marcas ocorre no grupo: a Patrimar muda a estratégia de atuação e foca exclusivamente nos desenvolvimentos imobiliários comerciais e residenciais de alta renda e a Novolar foca suas atividades no segmento residencial de média e baixa rendas.

A partir de 2002, a Companhia inicia a sua parceria com a Caixa Econômica Federal, principal instituição financeira para o financiamento habitacional do país, firmando diversos contratos voltados ao financiamento de obras residenciais destinadas à população de baixa renda. Este longo período de relacionamento resultou em uma elevada expertise nos trâmites de aprovação de projetos habitacionais, nas esferas jurídica, engenharia e creditícia junto à Caixa Econômica Federal.

A partir de 2003, inicia-se um processo de consolidação da Companhia em empreendimentos no segmento residencial econômico, através da expansão geográfica das atividades da Novolar no Estado do Rio de Janeiro.

Em continuidade ao processo de expansão geográfica do grupo, em 2009 a Patrimar lançou o Residencial Acqua Galeria, no segmento residencial de alta renda, situado no município de Campinas - SP. Este empreendimento reflete o conceito de condomínio resort e deu início ao fortalecimento da marca Patrimar fora da região metropolitana de Belo Horizonte - MG.

Em 2013, um importante projeto da Companhia, o Medplex (J.M. IRFFI BUSINESS), conquistou o prêmio londrino International Property Awards na categoria Arquitetura de Escritórios. No ano seguinte, o mesmo empreendimento ganhou o XI Grande Prêmio de Arquitetura Corporativa, na categoria Predial Corporativa.

Em 2014, a Companhia foi eleita como a 9ª maior construtora em receita bruta da região Sudeste, excluindo São Paulo, pelo ranking da Revista "O Empreiteiro".

Em 2015, a família Martins Veiga concluiu a aquisição da integralidade do capital social da Companhia, dando início a um longo ciclo de investimentos na profissionalização da gestão da Companhia. Ainda em 2015, as demonstrações financeiras da Companhia passaram a ser auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, uma das auditorias denominadas "Big Four".

Em 2016, a Companhia alcançou o 2º lugar como maior construtora em receita bruta da região Sudeste, pelo ranking da revista O Empreiteiro, excluindo São Paulo e as 25 maiores construtoras, que formam um ranking nacional à parte.

Em 2017, iniciou-se o Projeto Construir, uma reformulação completa da gestão empresarial baseada na tríade pessoas, processos e tecnologias, capitaneada pela implementação do novo Sistema de Gestão Integrada, o ERP SAP Hana. O

1.1 Histórico do emissor

projeto significou uma relevante inovação em termos de infraestrutura tecnológica para a Companhia, pois a capacitou para enfrentar os desafios de transformação digital inerentes a modelos de negócios disruptivos e tendências em inteligência artificial, análises preditivas e *big data*, dentre outros.

Em 2018, a família Martins Veiga se certifica no PDA - Parceria para o Desenvolvimento do Acionista e da Família Empresária e todo o corpo diretivo estratégico e gerencial se certifica no PDD - Programa de Desenvolvimento de Dirigentes, ambos programas de educação executiva continuada da renomada escola de negócios da Fundação Dom Cabral.

Em 2019, um novo Planejamento Estratégico e o Programa de Gestão de Resultados pelo Gerenciamento da Rotina são implementados na Companhia, frutos do constante investimento em pessoas e na profissionalização da gestão estratégica. No mesmo ano, ocorre a reestruturação societária da Companhia, por meio da qual a Novolar passa a ser uma subsidiária integral da Patrimar.

Em 2021, a Companhia realizou a 1ª emissão de debentures privadas que serviram de lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, com distribuição pública com esforços restritos de colocação conforme Instrução CVM 476, captando o montante de R\$ 80 milhões. Ainda em 2021, a Companhia realizou a 2ª emissão de debentures, em série única, captando um total de R\$ 50 milhões.

Em 2022 foram lançados empreendimentos reconhecidos com diversas premiações, entre elas o GRI Awards 2022, Prêmio Master Imobiliário e destaque ADEMI RJ. No âmbito financeiro, com a 3ª emissão de debêntures no terceiro trimestre, foi captado R\$ 150 milhões a um custo de CDI + 2,0%, tanto para fortalecer o caixa da Companhia, quanto para quitar dívidas de curto prazo visando alongar o perfil do passivo da Companhia. Com isso, foi realizado pré-pagamento de uma dívida de capital de giro no valor de R\$ 50 milhões, que tinha pagamentos programados entre 2022 e 2024, a um custo de CDI + 3,75% aa.

Ainda em 2022, entendendo a dinâmica diferente de suas operações em cada uma das faixas de renda, a Companhia desenhou seu planejamento estratégico para os próximos cinco anos considerando as necessidades e foco de atuação para maior geração de valor em cada uma das suas duas marcas: Patrimar e Novolar. A marca Patrimar será responsável pelos empreendimentos de faixa de renda alta e média-alta. A Novolar será responsável pelos empreendimentos de faixa de renda média e econômica. Cada operação, embora ambas relacionadas ainda à incorporação e construção de empreendimentos residenciais, terá seus times dedicados, com um time corporativo de suporte.

Em 2023, ano em que comemora 60 anos, a Companhia recebeu um dos selos mais desejados por empresas do mundo inteiro: o Great Place To Work ("GPTW"). Validado pela consultoria global GPTW, que apoia as organizações a obterem melhores resultados através de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação, o selo certifica as melhores organizações para se trabalhar. O Grupo Patrimar também conquistou o 10º lugar no Ranking Nacional da Construção Imobiliária da revista "O Empreiteiro", que analisou 500 empresas este ano.

Em janeiro de 2023, a Companhia finalizou o processo de formação da *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários, com a assinatura dos documentos definitivos para o investimento conjunto na Viv In Multifamily Ltda., desenvolvedora e proprietária de empreendimentos residenciais multifamiliares voltados para renda, e a Livizi Property Management Ltda., gestora de empreendimentos residenciais multifamiliares para renda.

Atualmente, a Companhia está presente nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Atua na atividade de construção civil, através de empreendimentos imobiliários, de forma verticalizada e diversificada, por meio da incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários nos segmentos comercial e residencial de alta, média e baixa rendas, tendo entregado, desde o início de sua história, mais de 36 mil unidades imobiliárias.

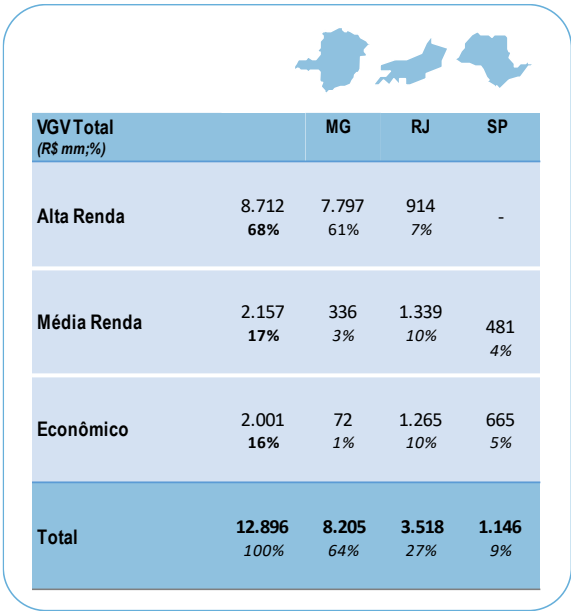
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Em 2023, o Grupo Patrimar completou 60 anos de história. Atualmente, o Grupo trabalha com empreendimentos voltados para as classes econômica e média com a Construtora Novolar e alta renda com a marca Patrimar Engenharia. Com foco constante em inovação e tecnologia, a empresa busca aliar eficiência com sustentabilidade e segurança nos projetos e processos corporativos.

Vale destacar que em 2022, a Companhia se afirmou como forte referência no segmento, sendo uma das 10 maiores empresas de construção imobiliária do Brasil, de acordo com o Ranking Nacional de 2022 da Revista O Empreiteiro, além das conquistas do primeiro lugar na categoria Sustentabilidade Financeira e 375º lugar no ranking da Revista Isto É Dinheiro das maiores empresas do Brasil. Também é vencedora em duas categorias do "Oscar" da construção civil, o Prêmio Master Imobiliário 2022, com os empreendimentos Oceana Golf, no Rio de Janeiro, e La Réserve, em Belo Horizonte. Já em 2023, a Companhia conquistou o selo Great Place To Work, de excelente lugar para se trabalhar, certificado validado pela consultoria global GPTW.

Seus mercados-alvo de atuação estão localizados no Sudeste do país, mais especificamente nas cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, e regiões metropolitanas, além de São Paulo capital e no interior do estado de São Paulo.



Data base: dezembro/2023

A Companhia está presente, portanto, em alguns dos mercados de maior relevância econômica no país – Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, responsáveis por 9,5%, 10,5% e 30,2%, respectivamente, ou 50,2% em sua totalidade, na composição do PIB Nacional¹ em 2020. Localidades, também, foco do plano de expansão da Companhia, concentrado em municípios e regiões de elevada densidade populacional, dotados de grande dinâmica econômica e alta demanda habitacional. Pela combinação destes motivos, a Companhia acredita que os três estados em que atua são os maiores em expectativa de volume de lançamentos imobiliários no Brasil e em preço por metro quadrado de unidades residenciais.

Além da Companhia ter um plano de expansão definido, destaca-se a capacidade de entrega de projetos rentáveis e com alta aceitação pelos consumidores. O quadro abaixo demonstra um conjunto de projetos

¹ IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus SUFRAMA.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

entregues pela Companhia com elevadas margens brutas de contribuição e expressivo percentual de unidades já vendidas.



Icon Golf

- Data: Abr/2024
- Preço por m²: R\$ 16,29 k
- VGv: R\$ 460M
- % vendido: 100%



Apogée

- Data: Abr/2018
- Preço por m²: R\$ 19,0k
- VGv: R\$ 265 M
- % vendido: 100%



High Line

- Data: Ago/2020
- Preço por m²: R\$ 10,4k
- VGv: R\$ 165 M
- % vendido: 100%



Skyline

- Data: Mai/2024
- Preço por m²: R\$ 19,8k
- VGv: R\$ 124 MM
- % vendido: 80%



Epic

- Data: Jan/2020
- Preço por m²: R\$ 17,5k
- VGv: R\$ 170 M
- % vendido: 98%



L'Essence

- Data: Abr/2018
- Preço por m²: R\$ 19,0k
- VGv: R\$ 186 M
- % vendido: 100%



Oceana Golf

- Data: Set/2021
- Preço por m²: R\$ 17,5k
- VGv: R\$ 1,04 Bi
- % vendido: 82%



Rio de Janeiro 2300

- Data: Dez/2020
- Preço por m²: R\$ 24,3k
- VGv: R\$ 172 M
- % vendido: 100%



Novolar Valência

- Data: Abr/24
- Preço por m²: R\$ 5,6k
- VGv: R\$ 74,1 M
- % vendido: 100%

Nos últimos anos, visando melhorar seus níveis de governança, a Companhia realizou uma série de investimentos significativos voltados à profissionalização e qualificação de sua gestão, bem como na modernização de sistemas. A Companhia é hoje gerida pelas 2ª e 3ª gerações da família Martins Veiga, de forma intensa e muito presente no seu dia a dia, em conjunto com profissionais de mercado em posições estratégicas que, além de absorver e praticar o senso de dono na gestão, são também responsáveis por repassar este perfil aos seus respectivos times estratégicos e operacionais. A evolução da estrutura corporativa, bem como os principais marcos da Companhia desde a sua constituição podem ser visualizados na linha do tempo abaixo:



Ao longo de sua trajetória a Companhia lançou mais de 200 empreendimentos, em sua maioria localizados nas cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, e regiões metropolitanas, além do interior do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 45 mil unidades imobiliárias entregues e em obra, entre comerciais e residenciais de média, baixa e alta rendas (produtos de luxo e alto luxo), em mais de 2,8 milhões de m² de área construída.

A Companhia possui um posicionamento diferenciado ao optar por uma atuação nos diversos segmentos do mercado imobiliário, ensejando em uma posição mais diversificada quando em comparação aos seus

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

concorrentes. Visando expandir sua atuação em cada um desses segmentos, mantendo a qualidade de seus empreendimentos, além de fazer frente às demandas mercadológicas do setor, a Companhia atua por meio de duas marcas com equipes de execução segregadas e especializadas nas peculiaridades de cada mercado de atuação Patrimar (alta renda, produtos de luxo e alto luxo) e Novolar (média e baixa renda), além de uma estrutura corporativa destinada ao suporte a operação e as decisões de alocação de capital:



As operações segregadas englobam, por exemplo, times de engenharia e vendas. Algumas funções comuns são compartilhadas entre as companhias, como times jurídico e financeiro.

i. **Marca Patrimar:** foco em empreendimentos residenciais no segmento de alta e média-alta rendas com produtos de maior valor agregado (luxo e alto luxo), com preços por metro quadrado de venda estimados e em regra iniciando-se em R\$ 10 mil e voltados à população de alta renda. De acordo com a classificação do IBGE, são consideradas alta renda as famílias com renda média mensal acima de 20 salários-mínimos. A marca Patrimar também oferece empreendimentos comerciais, para este segmento, de maneira oportunística. A marca Patrimar oferece produtos imobiliários caracterizados pela máxima diferenciação e exclusividade em projetos inovadores e de vanguarda, com arquitetura diferenciada, tais como o La Reserve e o Oceana Golf, ambos premiados no 28º Prêmio Master Imobiliário de 2022, atuando principalmente nos mercados de Belo Horizonte e Nova Lima, em Minas Gerais e no Rio de Janeiro, RJ. Neste segmento, a Companhia utiliza as seguintes tecnologias e métodos construtivos:

- Alvenaria estrutural;
- Estrutura convencional de concreto armado com paredes de vedação em alvenaria paginada (não há cortes nas paredes em nenhuma fase produtiva);
- Estrutura protendida com paredes de vedação em dry-wall;
- Fachadas de granito aeradas;
- Fachadas unitizadas (os módulos chegam prontos no canteiro e sua execução acompanha a evolução da estrutura agilizando o ciclo construtivo do empreendimento).



- ✓ Estratégia de diferenciação
- ✓ Residencial nos segmentos de alto luxo e alta renda
- ✓ Região metropolitana de Belo Horizonte e Rio de Janeiro
- ✓ Busca pela exclusividade e arrojo em produtos inovadores
- ✓ Personalização (segmento residencial de alto luxo)

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

- ✓ Posicionamento de mercado: Liderança dos produtos pela diferenciação, com relacionamento com cliente que permite obter elevado grau de conhecimento de seu perfil e demandas específicas; sem, contudo, impactar na excelência operacional.
- ✓ Estratégia com maior enfoque em custos e produtividade

ii. **Marca Novolar:** foco nos segmentos residenciais nas faixas de renda média e econômicas com produtos de preços atrativos para o cliente, sendo por metro quadrado de venda estimados e em regra abaixo de R\$ 10 mil. De acordo com a classificação do IBGE, são consideradas média renda as famílias com renda média mensal de 10 a 20 salários-mínimos e baixa renda de 2 a 10 salários-mínimos. A marca Novolar busca oferecer ao público de média renda produtos voltados à melhor relação custo-benefício possível, com a qualidade pela qual a Companhia já é reconhecida e, com relação aos produtos do segmento econômico, buscando promover o acesso à moradia digna e de qualidade a seus clientes. Para o segmento residencial de média e baixa rendas (econômico/PMCMV), a Companhia utiliza seguintes métodos construtivos que permitem maior escalabilidade, racionalização e industrialização no canteiro de obras:

- Paredes de concreto moldadas in loco, utilizando-se formas de alumínio convencionais e formas trepantes;
- Alvenaria estrutural com lajes pré-fabricadas içadas.

Em todos os segmentos de atuação, a Companhia possui como meta oferecer produtos que excedam as expectativas de seus clientes, promovendo assim uma experiência única na aquisição de um imóvel.



- ✓ Segmento residencial de média renda e baixa renda (com foco primariamente em MG, RJ e SP)
- ✓ Regiões metropolitanas das cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e interior do estado de São Paulo.
- ✓ Busca pela melhor relação custo/benefício e qualidade superior no segmento de média renda.
- ✓ Acessibilidade com qualidade no segmento de baixa renda.
- ✓ Posicionamento de mercado: Maximização da excelência operacional, com níveis adequados no relacionamento com clientes e liderança em produtos.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e serviços correlatos (empreitada, administração de obras, customizações em empreendimentos do segmento residencial de alto luxo e serviços de manutenção após a conclusão do empreendimento) e, assim, em conformidade com as regras contábeis aplicáveis, a Companhia entende que possui apenas um segmento operacional.

A Diretoria da Companhia, sob orientação do Diretor Presidente da Companhia, analisa as informações do negócio, deliberando sobre a alocação de recursos e avaliando seu desempenho por empreendimento. Após isto, reporta suas informações financeiras como um único segmento operacional, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

(a) Produtos e serviços comercializados:

As receitas operacionais da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, decorreram principalmente do negócio de incorporação imobiliária, que é representado por venda de imóveis (apropriação de receita proveniente da incorporação de empreendimentos) e prestação de serviços (obras construídas em regime de empreitada).

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
(Em milhares de reais)	2023	2022	2021
Receita Operacional Líquida	1.355.499	829.418	882.168

(*) A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e serviços correlatos, reportando suas informações financeiras como um único segmento operacional, em conformidade com as regras contábeis aplicáveis.

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
(Em milhares de reais)	2023	2022	2021
Lucro líquido do Período	79.512	72.546	154.764

(*) A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários e serviços correlatos, reportando suas informações financeiras como um único segmento operacional, em conformidade com as regras contábeis aplicáveis.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3 acima, descrever:

(a) Características do processo de produção

O processo de produção relacionado às atividades da companhia pode ser dividido em três etapas, a saber: (a.1) avaliação e aquisição de terrenos; (a.2) desenvolvimento de projetos e incorporação imobiliária e (a.3) construção e manutenção pós-obra.

a.1) Avaliação e Aquisição de Terrenos

A Companhia participa de todas as etapas da aquisição de terrenos para seus empreendimentos, a qual engloba:

- Identificação de potencial oportunidade;
- Avaliação;
- Desenvolvimento de estudo de viabilidade econômico-financeira;
- Planejamento e execução da incorporação;
- Elaboração do projeto;
- Obtenção das licenças;
- Obtenção de alvarás e aprovações governamentais necessárias;
- Construção do empreendimento; e
- Aquisição do terreno propriamente dita.

A Companhia adquire os terrenos mediante a celebração de instrumentos de promessa ou opção de compra e venda, os quais contêm condições resolutivas para a transferência definitiva da propriedade, as quais usualmente estão relacionadas a verificação da inexistência de qualquer óbice à conclusão de todas as etapas acima enumeradas.

A Companhia entende que a aquisição de terreno é primordial para lucratividade e sucesso do empreendimento. Por isso, cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada por um comitê interno dedicado especificamente para este fim. A Companhia conta com a experiência e a participação direta de membros da sua alta administração na identificação de melhores oportunidades de compra, avaliação e negociação dos terrenos, o que nos permite obter preços mais vantajosos e ganhar agilidade em relação aos seus concorrentes.

Nesta etapa, a Companhia realiza uma análise comportamental e de renda da população residente da região onde se pretende realizar a aquisição do terreno, bem como uma investigação detalhada de competitividade nas localidades. Com base nestas informações, é traçado um plano para aquisição do terreno, visando determinado perfil de clientes. Tendo em vista a importância desta etapa da incorporação, a Companhia adota processos de avaliação rigorosos e criteriosos que, ao mesmo tempo, são ágeis o suficiente para que a Companhia consiga adquirir terrenos rentáveis, ou seja, cujo custo de aquisição seja adequado à entrega das margens pretendidas pela Companhia em cada empreendimento, desenvolvendo-os em momento comercial adequado.

A Companhia pode adquirir terrenos de pessoas físicas ou jurídicas, em leilões judiciais ou extrajudiciais; realizando sempre a auditoria jurídica (*due diligence*) dos terrenos com o objetivo de identificar possíveis entraves legais, como ônus, gravames e restrições, e aspectos ambientais, a fim de garantir a conformidade legal, fiscal e ambiental dos terrenos das propriedades em que serão incorporados os seus empreendimentos. Como é usual no mercado, a Companhia avalia o custo-benefício das aquisições de seus terrenos gerenciando eventuais riscos legais, fiscais e/ou ambientais, conforme orientação de assessores jurídicos e técnicos próprios ou consultores externos especializados. Em paralelo à auditoria e ao estudo de viabilidade econômico-financeira, a Companhia pode também realizar uma pesquisa de

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

mercado para uma identificação detalhada de demanda por produtos imobiliários, tanto quantitativa quanto qualitativa.

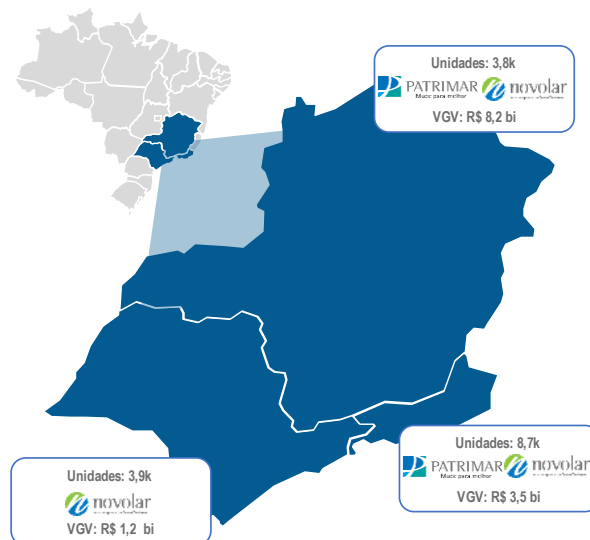
A compra dos terrenos pode ser realizada com recursos próprios, financiamentos ou permutas físicas e/ou financeiras. Os terrenos são adquiridos, prioritariamente, por contratos de permuta física, em que a Companhia se compromete a entregar ao proprietário do terreno um determinado número de unidades a serem construídas ou já concluídas, como meio de pagamento. Os terrenos podem também ser adquiridos por meio do repasse de um determinado percentual da receita de venda obtida das unidades a serem construídas no empreendimento (prática conhecida como permuta financeira). Pode também haver a combinação de permuta física e financeira para a aquisição de um mesmo terreno. As condições de permuta têm por objetivo diminuir a exposição de capital, atenuar o risco do investimento e/ou atender a interesse do vendedor do terreno.

Quando realizada por recursos próprios, a aquisição do terreno é normalmente garantida por um pagamento inicial, sendo o saldo remanescente do preço de venda quitado posteriormente, a partir da obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto, reduzindo, assim, o risco do negócio.

Em alguns casos, a Companhia adquire terrenos em parceria com outras incorporadoras. Esse modelo é utilizado para viabilizar o crescimento da operação, ficando, às vezes, a responsabilidade de incorporação e construção dos empreendimentos sob responsabilidade dos parceiros. A Companhia também pode avaliar a celebração de parcerias em situações nas quais os terrenos apresentavam valor elevado ou ainda quando existir forte concorrência para aquisição do terreno, o que pode reduzir, dessa forma, a futura rentabilidade do empreendimento.

Como política de investimento, a Companhia procura manter um banco de terrenos (*landbank*) suficiente para realizar os lançamentos necessários ao cumprimento de suas metas para os próximos 3 a 4 anos, realizando as aquisições para os projetos com lançamento estimado para os próximos 18 a 24 anos. Abaixo informações sobre o estoque de terrenos da Companhia em 31 de dezembro de 2023:

Para os próximos anos, a Companhia pretende expandir seu volume total de lançamentos, buscando diversificar seu portfólio de empreendimentos de forma mais balanceada, seja entre faixas de renda (alta, média e baixa), seja nos estados em que atua (Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo). Para suportar este crescimento, a Companhia pretende aumentar seu atual estoque de terrenos, por meio de aquisições estratégicas e/ou de oportunidades.



Data base: 31/12/2023

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

VGV Total em 31 de dezembro de 2023 (em milhões de R\$, exceto percentuais)		MG	RJ	SP
Alta Renda	8.712 68%	7.797 61%	914 7%	-
Média Renda	2.157 17%	336 3%	1.339 10%	481 4%
Econômico	2.001 16%	72 1%	1.265 10%	665 5%
Total	12.896 100%	8.205 64%	3.518 27%	1.146 9%

VGV Total em 31 de dezembro de 2022 (em milhões de R\$, exceto percentuais)		MG	RJ	SP
Alta Renda	7.468 66%	6.668 59%	780 7%	-
Média Renda	2.697 24%	880 8%	1.244 11%	572 5%
Econômico	1.120 10%	322 3%	691 6%	107 1%
Total	11.284 100%	7.980 70%	2.715 24%	679 6%

a.2) Desenvolvimento de Projetos e Incorporação Imobiliária

A Companhia desenvolve projetos adequados a cada novo empreendimento considerando as expectativas e tendências mercadológicas. Os projetos são focados nas necessidades do público-alvo, respeitando os atributos de valor que a Companhia julga serem percebidos por seus clientes em cada segmento de atuação, como projetos de vanguarda, exclusividade e inovação para os empreendimentos do segmento residencial de alta renda e alto luxo, sendo ainda possível a customização de unidades no segmento de alto luxo; projetos que ofereçam a melhor relação custo-benefício e qualidade superior no acabamento no segmento residencial de média renda; e acessibilidade financeira para aquisição de produtos de qualidade no segmento de baixa renda. Os projetos recebem aplicação de materiais e recursos tecnológicos, com diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência, tais como varanda com guarda-corpo de vidro, cozinha com bancada e bojo em inox e maior área revestida na cozinha e área de serviço. Mesmo no segmento econômico, a Companhia busca apresentar produtos com estruturas de lazer, serviços e conveniências para o morador, tais como o Novolar Vapt (carros compartilhados), espaço para ferramentas compartilhadas e o Novolar Conecta (aplicativo para gerenciamento de espaços das áreas comuns, comunicados e clube de vantagens dos moradores). Antecipando gostos e preferências dos seus potenciais clientes, a Companhia envia esforços na criação de seus projetos e na definição dos modelos de comercialização adequados a cada empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das unidades.

Além disso, a Companhia coordena o desenvolvimento de seus projetos envolvendo gabaritados profissionais de sua própria estrutura e de empresas terceiras, tais como escritórios de arquitetura, consultorias de engenharia em matérias específicas (fundação, cálculos estruturais, elaboração de projetos), paisagistas e designers que contribuem para a definição adequada do tamanho do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço a serem adotadas, dos

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

equipamentos de lazer, esporte e integração social, dos materiais de construção, de acabamento e dos itens de decoração das áreas comuns. Uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nesta fase do trabalho.

A estratégia de somar o desenvolvimento técnico direcionado do projeto com o conhecimento e expertise das equipes de marketing e vendas permite que a Companhia possa conceber um projeto mais próximo das necessidades do mercado que busca atingir e com as condições adequadas que asseguram sua viabilidade econômico-financeira. Como resultado, tem-se o desempenho esperado na velocidade média de comercialização e entrega de valor a clientes e criar fidelização e reforço da marca, e retorno adequado aos acionistas. Simultaneamente ao planejamento de seus empreendimentos, a Companhia procura obter todas as licenças e aprovações regulatórias governamentais das autoridades locais necessárias, o que normalmente leva de 6 a 24 meses.

A Companhia possui estrutura própria e qualificada para condução e execução dos processos de incorporação imobiliária até a sua conclusão e obtenção do Registro Geral de Incorporação (“RGI”).

a.3) Construção e manutenção pós-obra

A Companhia atua de forma verticalizada em todas as fases da atividade de incorporação e construção imobiliária. No intuito de proporcionar uma produção em escala, minimizando os custos e reduzindo os prazos de execução, a Companhia busca sempre utilizar os métodos construtivos mais adequados para cada desenvolvimento imobiliário, adotando modernas práticas de construção, um rigoroso sistema de monitoramento de custos e qualidade da obra, além de utilizar-se das melhores tecnologias de construção e acabamento disponíveis no mercado, tais como:

No âmbito de empreendimentos de alto e médio-alto padrão:

- Estrutura convencional de concreto armado com paredes de vedação em alvenaria paginada (não há cortes nas paredes em nenhuma fase produtiva);
- Estrutura protendida com paredes de vedação em *dry wall*;
- Fachadas de granito aeradas;
Fachadas unitizadas (os módulos chegam prontos no canteiro e sua execução acompanha a evolução da estrutura agilizando o ciclo construtivo do empreendimento).

No âmbito de empreendimentos Econômico/Programa Minha Casa Minha Vida (“PMCMV”):

- Paredes de concreto moldadas in loco utilizando formas de alumínio convencionais ou trepantes;
- Alvenaria estrutural com lajes pré-fabricadas içadas.

A Companhia utiliza métodos diversos de construção, em consonância com o segmento do empreendimento pretendido e, por essa razão, as equipes de construção da Patrimar e da Novolar são completamente apartadas.

A construção da maior parte dos empreendimentos é de responsabilidade direta da Companhia, sendo que em alguns casos a Companhia participa, na condição de sócia de SPEs, de empreendimentos imobiliários cuja construção é de responsabilidade de seus sócios. A equipe da Companhia responde pelo gerenciamento e controle da execução de obras e possui profissionais capacitados para atuarem em mais de um empreendimento da Companhia simultaneamente. A fim de garantir a execução de seus projetos, a Companhia também trabalha com empreiteiras para suprir sua necessidade adicional de mão de obra em períodos de intensa atividade. Essas empresas prestadoras de serviços são criteriosamente escolhidas com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço, sendo que a Companhia procura selecionar prestadores de serviços que tenham trabalhado diligentemente no passado, visando manter o nível de qualidade de seus serviços. Esses contratos são geralmente estabelecidos com base em um preço fixo e todas as obras são controladas e coordenadas por uma equipe própria de engenheiros. O planejamento, o orçamento, controle de custos e gerenciamento da construção (empregados, fornecedores, subempreiteiros), são realizados por equipe própria, composta por um time de engenharia e arquitetura com larga experiência de mercado.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

A estratégia de manter uma equipe própria enxuta e contratar o excedente de mão de obra que a Companhia julga necessário apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que a Companhia não precisa incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de uma extensa equipe permanente e pode flexibilizar suas atividades de acordo com a intensidade de projetos em andamento. Sendo assim, torna-se possível controlar melhor os custos, bem como controlar a alocação de recursos entre as incorporações.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, os custos de materiais e mão de obra, representados pelo Índice Nacional de Custo de Construção ("INCC"), tiveram variações menores do que as apresentadas no mesmo exercício de 2021, dessa maneira o índice acumulado em 12 meses fechou 2022 em 9,28% comparado com 13,85% em 2021. Por sua vez, no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023, os custos de materiais e mão de obra, representados pelo INCC, tiveram variações menores do que as apresentadas no mesmo período de 2022, dessa maneira o índice acumulado em 12 meses fechou junho de 2023 em 3,93% comparado com 11,57% em 2022.

Todo o processo construtivo também é acompanhado por uma equipe interna de qualidade, sendo a Companhia certificada pelo sistema ISO9001:2015 e SIAC PBQP-H:2018 para a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais. A Companhia também aplica métodos rigorosos de planejamento e controle de construção, desde o início até o término de cada projeto, por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados.

A Companhia procura trabalhar próxima de seus fornecedores, o que possibilita que alguns deles programem a sua produção direcionada à demanda da Companhia ou notifiquem com antecedência, em caso de atraso. Nos últimos anos, a Companhia não experimentou quaisquer atrasos significativos das suas obras devido à escassez de materiais. Em geral, dá-se início às obras entre o 1º e o 6º mês a contar do lançamento de um novo empreendimento. Os prazos de construção variam entre 14 e 44 meses, dependendo do segmento de atuação, sendo que no segmento de baixa renda o prazo médio é de 20 meses, enquanto no de média renda é de 28 meses e no de alta renda é de 34 meses.

Nos termos da legislação brasileira, a Companhia e suas subsidiárias fornecem garantia, cobrindo vícios estruturais durante 5 anos a contar da entrega das chaves da unidade ao cliente, em todos os seus empreendimentos. Nos últimos três anos, a Companhia não teve nenhum processo ou reclamação relevante sobre as garantias prestadas e relacionadas à construção dos seus empreendimentos.

(b) Características do processo de distribuição

O processo de distribuição da Companhia envolve as seguintes etapas: (b.1) vendas e marketing; (b.2) concessão de crédito e de financiamento; (b.3) corretagem; (b.4) entrega e recebimento e (b.5) atendimento ao cliente.

b.1) Vendas e Marketing

Após a aquisição do terreno, definição das principais características do produto e aprovação do projeto de incorporação, a equipe de *marketing* da Companhia desenvolve as estratégias de *marketing* e venda em conjunto com agências externas especializadas. A captação de clientes-alvo se inicia antes mesmo do lançamento dos empreendimentos (mas somente depois do recebimento da aprovação do plano de incorporação pelas autoridades relevantes), quando estandes de vendas (*showroom*) são montados no local de construção, onde é possível visitar modelos de apartamentos decorados e a maquete dos empreendimentos.

Paralelamente, ainda antes dos lançamentos, são realizados treinamentos com as equipes de vendas da Companhia e com imobiliárias parceiras, quando são apresentadas todas as informações relevantes sobre o projeto, tais como atributos de valor, perfil do público-alvo, preços, bem como condições e formas de pagamento, além de diferenciais e vantagens competitivas diante de algum eventual produto concorrente ao lançamento em questão, quando identificado. O objetivo das ações de pré-lançamento é possibilitar que as equipes de vendas realizem uma prospecção inicial em suas carteiras de clientes, fornecendo

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

acesso antecipado às informações do empreendimento a ser lançado ao mercado, desde que tais informações não sejam sigilosas e que não comprometam a futura absorção de mercado do empreendimento em divulgação antecipada. Os trabalhos realizados na etapa de pré-lançamento originam o indicador de demanda, que por sua vez, contribui na definição do melhor momento para o lançamento oficial do empreendimento, momento em que as comercializações e vendas se iniciam de fato.

A Companhia possui uma minuciosa estratégia de *marketing* e vendas, buscando máxima assertividade nas campanhas publicitárias de seus empreendimentos, direcionando as propagandas ao público-alvo, visando maior celeridade nas vendas. Os esforços de comercialização são determinados pelo segmento do produto que será lançado e do indicador de demanda obtido. Nos empreendimentos do segmento residencial de média e baixa renda, os esforços se concentram nas mídias online, tais como Google, Facebook e Instagram, mídia programática (utilização de softwares que geram anúncios em tempo real, muito segmentados ao perfil do usuário e momento na jornada de compra), etc., na utilização de mídias externas no local e em regiões limítrofes ao empreendimento. As estratégias de marketing incluem também a utilização de diversos meios de comunicação como televisão, jornal, rádio, outdoors, entre outros; cujas aplicabilidades são apuradas caso a caso. Nos empreendimentos do segmento residencial de alta renda e alto luxo, as estratégias de marketing buscam um balanceamento entre os veículos tradicionais de mídia (tais como jornal, revista e outros impressos), as mídias online e mídias offline (tais como entregas de panfletos e outdoors) ou outras formas de prospecção.

Periodicamente, avaliações de resultados das campanhas em vigor são realizadas buscando otimizar a eficiência da aplicação da verba de mídia para cada tipo de empreendimento e segmento.

As atividades de comercialização são realizadas pela equipe própria de vendas da Companhia e por imobiliárias parceiras. A Companhia acredita ser crucial dispor de equipe própria de vendas, que permanece dedicada exclusivamente à venda dos seus empreendimentos, administrando clientes atuais e empenhada em conquistar novos clientes. Adicionalmente, a equipe de vendas da Companhia também é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos seus clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas ao desenvolvimento de projetos e conceitos imobiliários. Os corretores próprios frequentam sessões de treinamento periódicas, em que são atualizados em técnicas de atendimento ao cliente e comercialização.

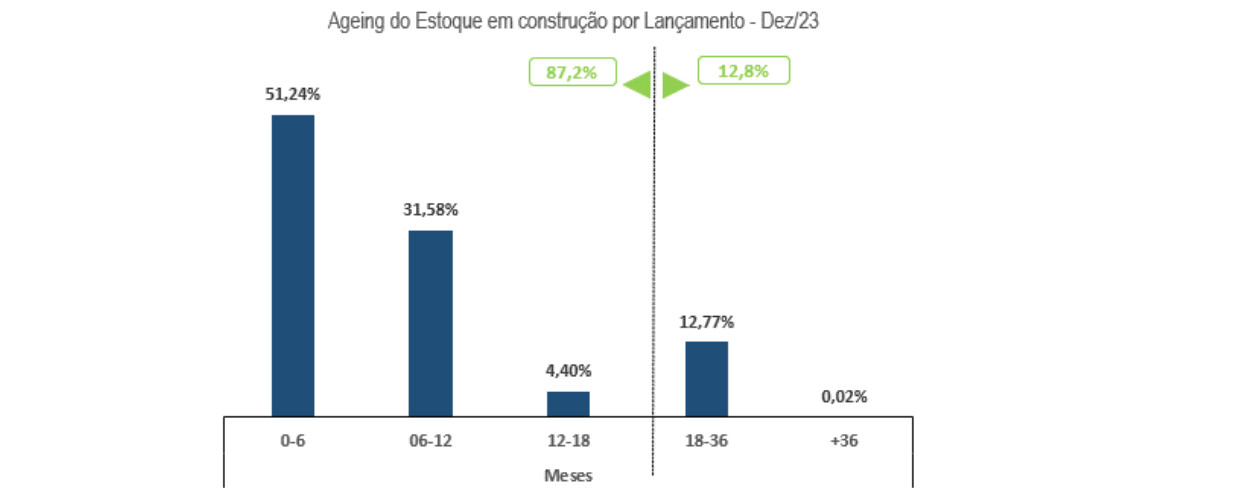
A Companhia enfatiza uma abordagem de vendas transparente, com o objetivo de adquirir e desenvolver uma relação de confiança e duradoura com seus clientes. Nos estandes de vendas da Companhia, os corretores explicam os detalhes do projeto e os planos de financiamento, respondem a perguntas e estimulam os clientes a visitarem os apartamentos modelo, a comprar a unidade ou a se cadastrar para receber uma visita ou informações adicionais sobre empreendimentos da Companhia.

Os membros da equipe própria de vendas não são empregados da Companhia, mas sim agentes autônomos que recebem comissões diretamente dos compradores. As regulamentações de corretagem imobiliárias no Brasil exigem que tais corretores sejam profissionais autônomos.

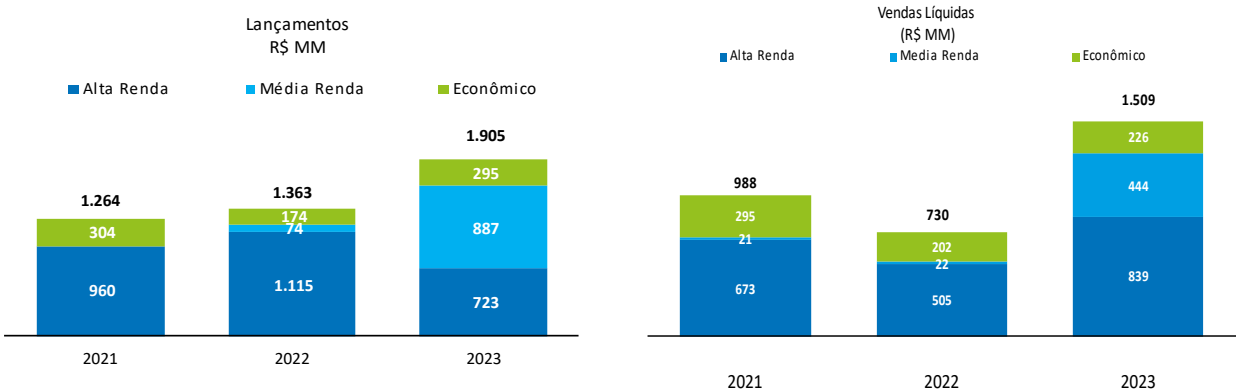
As vendas somente ocorrem após o lançamento do produto e são realizadas no estande de vendas instalado no terreno onde será construído o próprio empreendimento.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir a exposição financeira da Companhia, realiza-se a contratação desses profissionais para que seja realizada a venda do maior número possível de unidades tão logo ocorra o lançamento de um novo empreendimento, concentrando os esforços de comercialização nas fases iniciais da construção. A Companhia tem sido bem-sucedida com esta estratégia, em geral vendendo 60% de nosso VGV até mesmo antes do início da construção e mais de 80% é geralmente vendido até o final da construção. No gráfico abaixo podemos ver este perfil de vendas através do nosso *aging* de estoque.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



No que tange as vendas, depois de uma crescente de 5 anos, tivemos uma ligeira retração em função de uma VSO mais lenta, fruto, principalmente, dos eventos extemporâneos de 'Eleições' e 'Copa do Mundo' no país que acabaram por alongar o prazo para lançamento de determinados produtos em virtude de maior morosidade de aprovação nas municipalidades onde atuamos e um cenário político e econômico de maior incerteza que alongaram a curva de decisão de compras dos nossos clientes, especialmente no alta renda. Passado este momento, podemos observar uma forte recuperação no indicador, alcançando R\$ 1,509 MM em vendas líquidas acumuladas em 2023, mais de 100% do que fizemos em 2022.



b.2) Concessão de crédito e de financiamento

A disponibilidade de financiamento aos potenciais clientes, especialmente durante a construção do empreendimento, é fundamental para os negócios da Companhia. A Companhia oferece vários planos de financiamento aos seus clientes para a aquisição de unidades comercializadas.

A Companhia trabalha com um processo de análise de crédito dos clientes, que se concentra nos seguintes critérios:

- O potencial adquirente não poderá estar inscrito no Serasa ou em qualquer outra lista de risco de crédito consultado;

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

- O valor do financiamento não pode comprometer montante superior a um terço da renda bruta mensal familiar do cliente;
- Como condição à entrega da unidade adquirida após a conclusão da obra, o comprador deve: (a) quitar a unidade; (b) assinar o repasse da dívida com a construtora para o banco; e (c) estar adimplente e assinar a escritura de alienação fiduciária com devido registro e seguro.

Tomando por base os resultados desta avaliação, a Companhia decide sobre a concessão do crédito.

b.3) Corretagem

A Companhia pode efetuar as vendas por meio: (i) de corretores independentes; e (ii) de sua equipe própria de vendas, composta por corretores autônomos.

Os custos de corretagem para o cliente da Companhia os mesmos em vendas efetuadas por meio de corretoras independentes ou de corretores da nossa equipe própria de vendas. A taxa de corretagem para a equipe própria de vendas varia entre 2% e 6% sobre o preço de venda do imóvel, considerando a cidade onde está localizado o imóvel e o momento em que a venda é concluída, se antes ou após o término da construção do empreendimento.

Tais valores, após deduzidos os percentuais repassados aos corretores, poderão, dependendo da forma de negociação, ser apropriados como receita adicional ao valor de venda do imóvel pela Companhia e, portanto, caso a venda seja efetuada pelos corretores autônomos da equipe própria de vendas, a Companhia se apropria de receita adicional, conforme exemplo tabela abaixo:

	Venda por corretor próprio	Venda por corretor externo
Valor de Venda	R\$ 100	R\$ 100
Comissão (na base do valor)	2%	6%
Valor da comissão (R\$)	R\$ 2,00	R\$ 6,00
Receita Companhia	R\$ 98,00	R\$ 94,00

b.4) Entrega e recebimento

A administração de recebíveis consiste no controle de recebimento e cobrança. Atualmente, a Companhia mantém os recebíveis em carteira até o momento da entrega das chaves, quando: (1) possibilita ao adquirente obter um financiamento bancário para quitar o saldo devedor e repassa os recebíveis para um banco; (2) securitiza os recebíveis na forma de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) para posterior venda; ou (3) mantém os recebíveis em carteira própria. A Companhia possui também um departamento interno de cobrança.

b.5) Atendimento ao cliente

A Companhia acredita que cultivar o bom relacionamento com seus clientes atuais e potenciais é um dos pilares principais de sua estratégia. Para tanto, ao longo de todas as etapas de uma incorporação imobiliária, a Companhia procura ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com seus clientes. A Companhia preza por conhecer e compreender as expectativas de seus clientes, acompanhando e cuidando de toda a jornada de relacionamento, com foco na satisfação destes. Nossas pesquisas internas, que consideram todos os aspectos que envolvem a comunicação com nosso cliente (Administrativo, Assistência Técnica, Contratos, Crédito, entre outros), tem um índice de satisfação na casa dos 80%. Trabalhamos com pesquisa baseada na metodologia do NPS a fim de mensurar, com ainda mais precisão, a satisfação de nossos consumidores.

No *website* da Companhia, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível também conhecer todos os seus empreendimentos e lançamentos em detalhe, ter acesso às suas

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

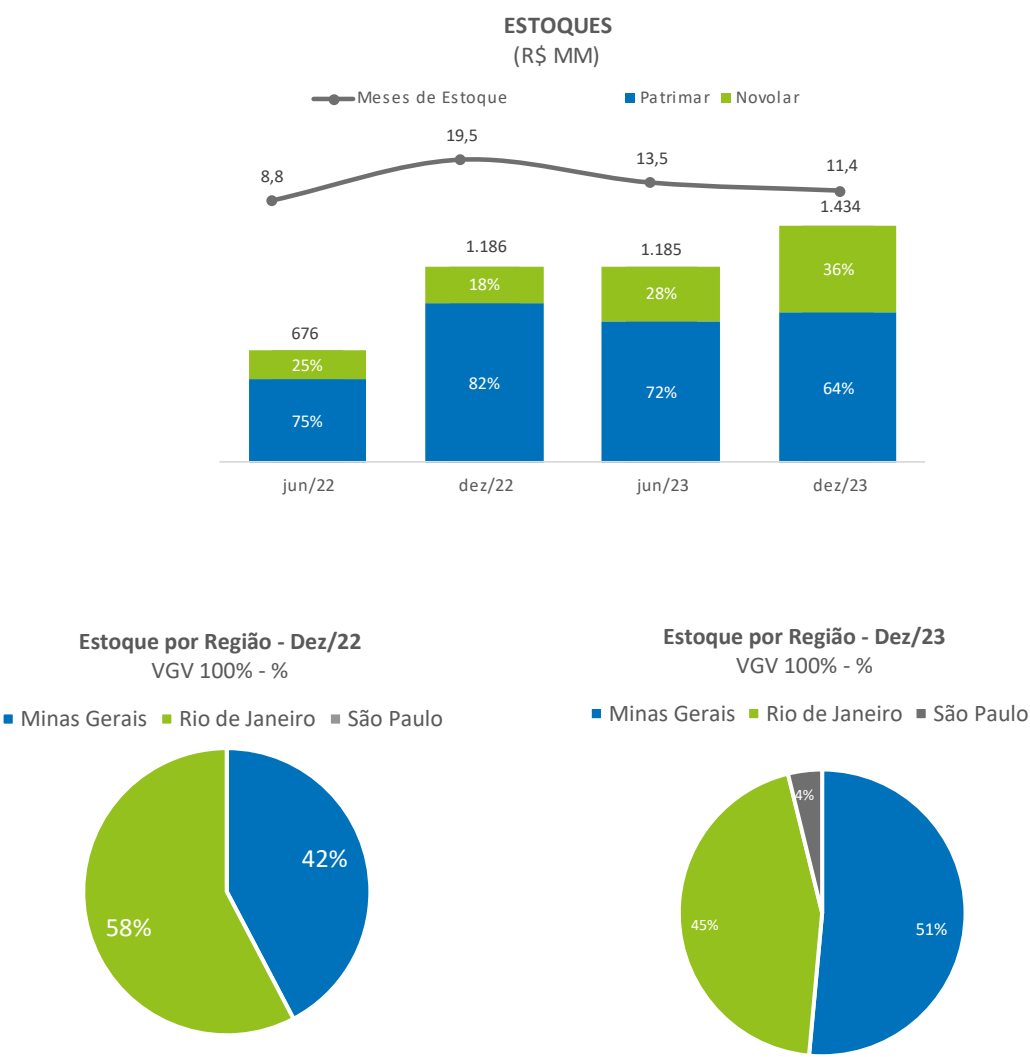
respectivas fichas técnicas, aos preços e às condições de pagamento das unidades de cada um dos seus empreendimentos. Para os clientes que adquiriram unidades nos empreendimentos em andamento, é possível o acompanhamento da evolução de obra, emissão de segunda via de boletos, dentre outras funcionalidades e informações importantes.

O programa de relacionamento com cliente da Companhia é considerado uma forte ferramenta para a venda de outras unidades, pois possibilita reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de unidades em futuras compras, além de proporcionar a divulgação dos nossos empreendimentos entre pessoas de relacionamento dos seus clientes.

Além disso, a Companhia mantém uma equipe própria, específica para atuar em sua política pós-venda, bem como uma equipe técnica responsável pela assistência aos seus clientes após a conclusão das obras.

b.6) Estoques

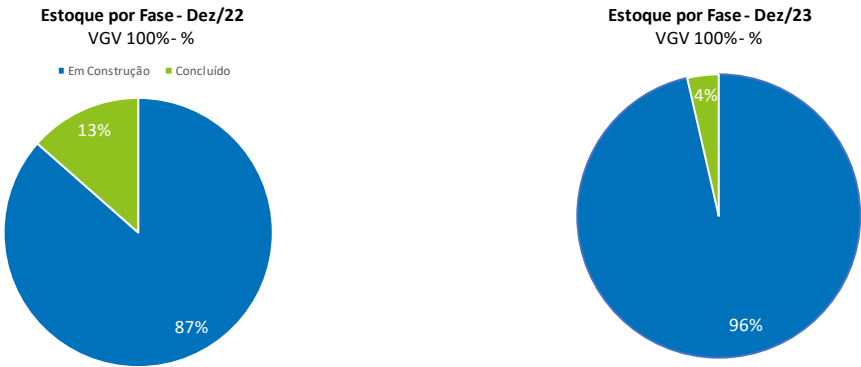
A Companhia possui determinada quantidade de unidades prontas e ainda não vendidas em estoque, conforme identificado abaixo, segregado entre as faixas de renda da operação.



Desde 2021, viemos em um ritmo de reduzir nossos estoques, gerando caixa para o período de construção de grandes obras lançadas no período. Esses lançamentos recompuseram nossos estoques e alteraram a idade média dos estoques de 32,2 meses em 31 de dezembro de 2021 para 17,2 meses em 31 de dezembro

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

de 2022, ou seja, uma redução média de 15 meses após um ano. Em 2023, a idade média dos estoques era de 11,4 meses. Nossa política é sempre gerenciar e otimizar os estoques com relação a oferta, de modo a simultaneamente ter disponibilidade de produto mais sem carregar demais nosso custo de carregio.



(c) Características do mercado de atuação

c.1) Participação em cada um dos mercados

A Companhia oferece ao mercado um mix diversificado de produtos que abrange empreendimentos residenciais para os segmentos baixa renda, média renda, alta renda (produtos de luxo e alto luxo) e, eventualmente, também projetos comerciais de alto padrão. Esta estratégia de diversificação visa proteger a Companhia em relação a ciclos do mercado imobiliário quando expectativas negativas se configuram para determinado segmento em particular e tem se mostrado eficaz ao longo do tempo.

A diversificação possibilita à Companhia eventuais correções de rota durante a execução de seu planejamento estratégico, através do redirecionamento de esforços para aqueles segmentos de mercado cujas perspectivas se mostram mais positivas em determinado momento, mesmo em períodos de maior instabilidade ou retração econômica.

Adicionalmente, a diversificação cria condições para aproveitar as melhores oportunidades em cada um dos segmentos de atuação, contribuindo para uma menor volatilidade na rentabilidade combinada dos segmentos de atuação.

Em qualquer dos segmentos, a Companhia busca sempre melhorar a sua competitividade frente aos concorrentes e gerar valor a seus clientes e acionistas. A diversificação de portfólio de negócios da Companhia é exercida por meio das duas marcas comerciais, voltadas para segmentos distintos:

(i) Patrimar

A Companhia atua no segmento de alta e média-alta rendas com produtos de alto luxo e luxo através da marca Patrimar. Para este segmento, os empreendimentos ofertados ao mercado possuem de um a quatro dormitórios, e além da qualidade e localização privilegiada dos empreendimentos, possuem projetos únicos, assinados por renomados profissionais de arquitetura e paisagismo. Os empreendimentos são criteriosamente desenvolvidos e projetados para atender a todos os anseios e alto nível de exigência deste público-alvo, com o mais alto nível de diferenciação, caracterizados pela exclusividade e sofisticação nos projetos imobiliários, arquitetônicos e paisagísticos, desenvolvidos e assinados por times de especialistas renomados nacional e internacionalmente.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Os projetos são criteriosamente desenvolvidos e projetados para atender a todos os anseios e alto nível de exigência deste público-alvo: os empreendimentos incluem estrutura completa de lazer, além de um acabamento sofisticado, diferenciado e de qualidade diferenciada.

Nos produtos de alto luxo do segmento de alta renda, o relacionamento com clientes ganha uma dimensão especial, tornando-se igualmente único, buscando promover o *customer experience* ao mais alto nível de excelência. Para a segmentação em questão, por exemplo, é possível a comercialização das unidades no conceito *shell*, o qual permite que projetos de customização de unidades sejam apresentados pelos clientes, a serem aprovados e executados pela própria Companhia¹. Os produtos de alto luxo nos empreendimentos do segmento de alta renda da Companhia oferecem ainda *amenities* como gerador próprio para suprir as necessidades das áreas comuns e de todas as unidades, direcionamento automático dos elevadores para a garagem no momento de acesso do veículo e previsão para sistema ante embaçante de espelho nos banhos sociais.

Para os produtos de luxo com unidades não compactas do segmento de alta renda (assim entendidas aquelas com metragem superior a 100 m²), é possível ainda a escolha de plantas diferenciadas e opção por diferentes kits de acabamento de alto padrão, previamente definidos. Em produtos compactos deste mesmo segmento, os projetos buscam ainda ofertar serviços e facilidades aos proprietários, como exemplo *manobrista*, *concierge*, *cyber laundry*, arrumação de apartamento, entre outros.

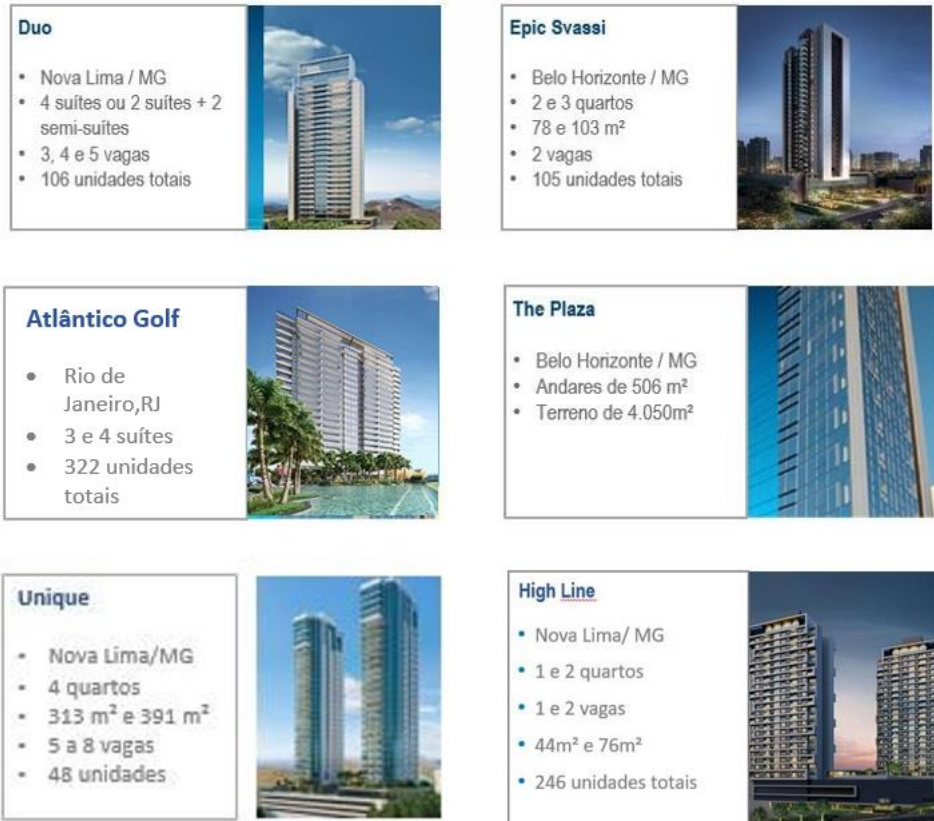
A sustentabilidade ganha destaque nos desenvolvimentos imobiliários voltados para alta renda, os quais podem ainda oferecer placas fotovoltaicas para geração de energia solar e pontos de recarga para carros híbridos ou elétricos.

A figura abaixo ilustra alguns dos empreendimentos deste segmento:



¹ Os projetos de customização em janelas de cronograma previamente definidas no contrato de compra e venda. Os projetos de customização deverão ser aprovados pela Companhia e executados obrigatoriamente por ela. Os contratos de serviço de customização, quando aplicáveis, são segregados dos contratos de compra e venda e sua remuneração se dá na modalidade de obra por administração.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



(ii) Novolar

A Companhia atua no segmento de média renda por meio da Novolar e busca oferecer aos seus clientes a melhor relação entre custo, benefício e qualidade enquanto atributos de valor, desenvolvendo empreendimentos nas regiões metropolitanas das cidades de Belo Horizonte e Rio de Janeiro e interior de São Paulo.

O principal diferencial nessa linha de produtos concentra-se no acabamento superior nas unidades habitacionais e na oferta de áreas de lazer completas, levando, quando viável, o conceito de condomínio *resort* (itens de lazer que podem incluir academia, piscina, brinquedoteca, cinema, espaço beleza e outros), dentro das possibilidades de cada projeto e potencial de absorção do mercado.

Para este segmento, a Companhia trabalha com apartamentos de dois a quatro dormitórios, sempre compactos, para que o ticket médio da unidade esteja em linha e acessível ao público-alvo.

A Companhia iniciou sua atuação no segmento econômico por meio da Novolar em 2003, pelo PAR – Programa de Arrendamento Residencial (“PAR”) e, posteriormente, pelo Programa Minha Casa Minha Vida (“MCMV”) e pelo Programa Casa Verde Amarela (“PCVA”). Inicialmente, a Companhia atuou por meio de parceria com a incorporadora e construtora MRV, em todas as faixas de renda do segmento econômico, incluindo a Faixa 1 do PCVA (faixa de renda mensal familiar média entre zero a 3 salários mínimos), na qual atuava apenas como a construtora dos empreendimentos. Atualmente, a atuação da Companhia no segmento econômico abrange todas as faixas do MCMV. Em todo o seu histórico de atuação no segmento residencial de baixa renda, entre incorporar e executar, a Companhia foi responsável por entregar mais de 36 mil unidades.

A premissa de negócio para este segmento é desenvolver projetos em regiões economicamente dinâmicas, de alta densidade populacional, com relevante déficit habitacional e em localidades de fácil acesso a meios de transporte público. Nessa linha de produtos, os atributos de valor oferecidos pela Companhia são principalmente acessibilidade financeira (*affordability*) com produtos de qualidade. A Companhia preza pelo acabamento diferenciado também no segmento econômico, busca apresentar

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

produtos com estruturas de lazer, serviços e conveniências para o morador, tais como o Novolar Vapt (carros compartilhados), espaço para ferramentas compartilhadas e o Novolar Conecta (aplicativo para gerenciamento de espaços das áreas comuns, comunicados e clube de vantagens dos moradores).

A figura abaixo ilustra alguns dos empreendimentos deste segmento:



c.2) Condições de Competição nos Mercados

A Companhia acredita que a competição no setor ocorra especialmente com dois tipos de competidores: as empresas de capital aberto e as empresas de capital fechado, com atuação geralmente mais restrita. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente localizadas nas grandes metrópoles, sendo que somente parte delas tem forte presença e tradição no segmento de empreendimentos populares. As empresas do segundo grupo têm acesso limitado a financiamentos quando comparadas às empresas do primeiro grupo. Entendemos que o acesso a financiamento é um fator fundamental para a sustentabilidade do crescimento das empresas no setor.

Em relação à Patrimar, o seu posicionamento de mercado preza pela liderança em produto, traduzida pela exclusividade e diferenciação máximas dos empreendimentos, com grau de compreensão elevada junto aos seus clientes. A qualidade dos seus empreendimentos é um atributo que já está atrelado à marca, assim como a versatilidade dos seus projetos arquitetônicos. Neste segmento, os principais concorrentes da Companhia são as construtoras Cyrela, Helbor, EZTec, Even, Trisul e Lavvi.

Para a Novolar, o posicionamento de mercado se fundamenta na excelência operacional, mantendo os níveis de intimidade com clientes e liderança de produto adequados para cada um dos segmentos em que atua. Para o segmento residencial econômico, a proposta de valor é garantir acessibilidade ao sonho de aquisição da casa própria, oferecendo ainda empreendimentos de qualidade e que promovam uma melhor inserção social. Neste segmento, os principais concorrentes da Companhia são a MRV, Direcional, Tenda, Plano & Plano, Cury e Emccamp.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Ainda temos um grupo de empreendimentos destinados à média renda, que a depender do preço por m² de venda, poderá ser comercializado pela marca Patrimar ou pela marca Novolar. Em ambos os casos, mas com maior foco na diferenciação de produtos para aqueles produtos comercializados pela Patrimar, e com foco na relação custo-benefício para aqueles vendidos pela Novolar, temos como os principais concorrentes a Melnick, Moura Dubeux, Kallas, Mitre, Tecnisa e Gafisa.

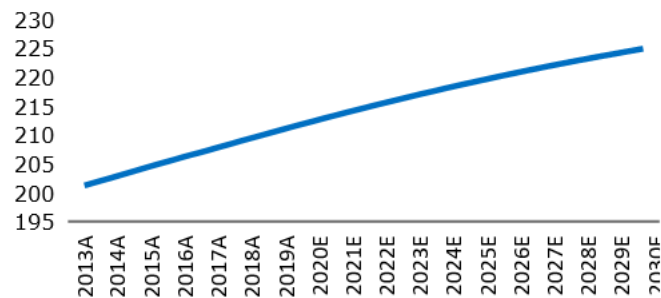
c.3) O Setor de Construção Civil Brasileiro

Fatores Estruturais e Potencial de Crescimento

O Brasil é a maior economia da América Latina e a segunda maior de toda a América, ficando atrás somente dos Estado Unidos. Seu PIB nominal é aproximadamente de US\$ 1,6 trilhões. Sua diversidade econômica abrange produção de commodities minerais e agrícolas, com destaques ainda na indústria de manufatura e serviços. É ainda um país de dimensões territoriais continental, com 8,5 milhões de m2 (5º. maior do mundo) com elevado potencial de expansão em áreas habitáveis não exploradas, dada a grande concentração populacional em áreas urbanas (84,3% da população concentrada em 0,63% do território nacional)². Por estes motivos, o Brasil é um dos maiores mercados imobiliários da América Latina e ainda possui grande potencial de crescimento, considerando fatores estruturais como sua dinâmica demográfica, seu déficit habitacional e espaço para o crescimento do mercado de crédito.

Considerando sua dinâmica demográfica, em primeiro lugar, segundo estimativas do IBGE, em 2030 a população brasileira total deverá atingir aproximadamente 225 milhões de habitantes. Este fator, por si só gerará demanda por novas moradias.

População Brasileira Histórico e Projetado (milhões de habitantes)

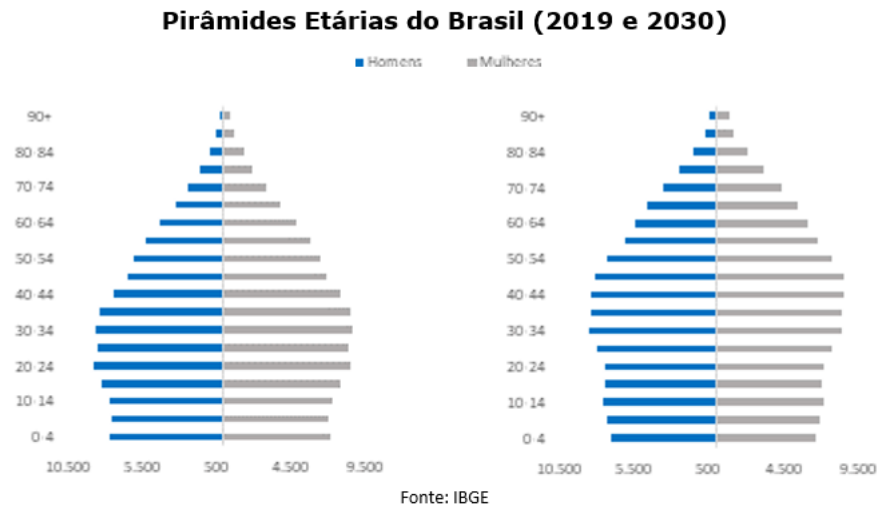


Fonte: IBGE (julho de 2020)

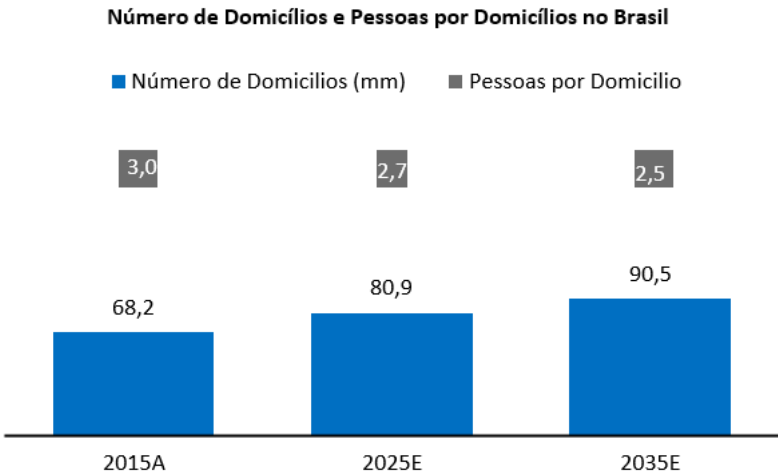
Ainda em se tratando da dinâmica demográfica brasileira, nos últimos anos, a pirâmide etária do país passou por grandes alterações. De acordo com o IBGE, atualmente, a população é majoritariamente composta por jovens adultos (15 a 29 anos), o que representa cerca de 50 milhões de pessoas ou 24% da população. No entanto, este cenário deverá se alterar já até 2030, quando o Brasil deverá ter aproximadamente 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos. Normalmente, o maior envelhecimento da população leva a uma maior demanda por imóveis próprios.

² Embrapa, Identificação, mapeamento e quantificação das áreas urbanas do Brasil, 2017

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

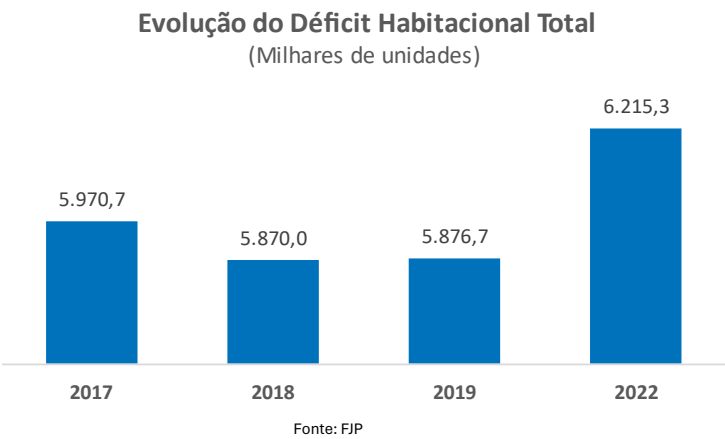


Interessante observar que, em populações que há simultaneamente crescimento e envelhecimento populacional, há também decréscimo no número médio de pessoas por domicílio. No Brasil a tendência não deve ser diferente e, de acordo com estudo da EY é de que até 2035 haja uma diminuição de 17% no número de pessoas por domicílio particular, considerando uma série iniciada em 2015, o que também promoverá um crescimento da demanda no país.



Considerando o déficit habitacional, de acordo com um estudo feito pela Fundação João Pinheiro, o Brasil possui uma necessidade não preenchida de mais de 6 milhões de moradias não atendidas, sendo que a maior parte do déficit é provocada por famílias com um grande comprometimento da renda com o pagamento de aluguel e pela coabitação.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



O sistema de crédito imobiliário tem raízes antigas desde a criação do SFH. O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) é um dos principais instrumentos de crédito imobiliário no Brasil. Foi criado em 1964, durante o governo militar, com o objetivo de facilitar o acesso à moradia por meio de financiamentos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e da poupança. Ao longo dos anos, o SFH passou por diversas mudanças, principalmente em relação às taxas de juros e aos valores contratados. Inicialmente, as taxas eram reguladas pelo governo e eram relativamente altas. No entanto, ao longo do tempo, houve uma tendência de redução dessas taxas, buscando tornar o crédito imobiliário mais acessível para a população.

Na década de 1990, com o processo de estabilização econômica e o Plano Real, houve uma abertura do mercado financeiro e uma maior participação de instituições privadas no setor de crédito imobiliário. Isso trouxe maior concorrência e contribuiu para a queda das taxas de juros.

No início dos anos 2000, ocorreram importantes mudanças no SFH. O governo implementou medidas para estimular o financiamento imobiliário, como a ampliação do prazo de pagamento e o aumento do valor máximo dos imóveis financiados. Além disso, foram criados instrumentos de financiamento, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que permitiram a captação de recursos para o setor imobiliário.

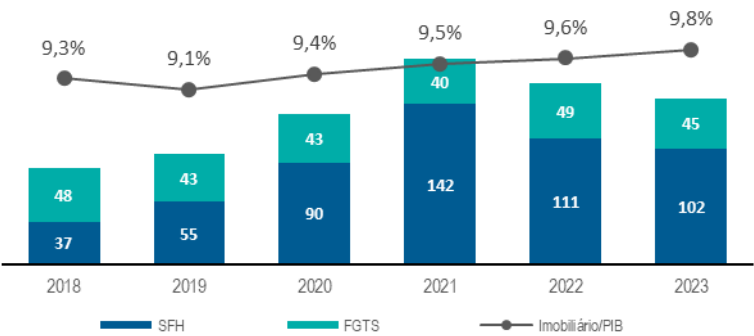
Com o lançamento do programa "Minha Casa, Minha Vida" em 2009, o SFH ganhou ainda mais destaque. O programa oferecia subsídios e condições especiais de financiamento para famílias de baixa renda, impulsionando o mercado imobiliário e ampliando o acesso à moradia.

Em relação aos valores contratados, ao longo dos anos, houve um aumento significativo no montante total de financiamentos imobiliários no Brasil. Esse crescimento foi impulsionado pelo aumento da renda da população, pela expansão do crédito e pelas políticas públicas de estímulo ao setor. O volume de recursos destinados ao crédito imobiliário também cresceu, com a ampliação do orçamento do FGTS e a diversificação das fontes de financiamento, envolvendo tanto recursos públicos quanto privados.

É importante ressaltar que as informações detalhadas sobre as mudanças nas taxas, valores contratados e a evolução do SFH podem ser encontradas em relatórios e estudos específicos do setor imobiliário, publicados por instituições como a Caixa Econômica Federal, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) e o Banco Central do Brasil.

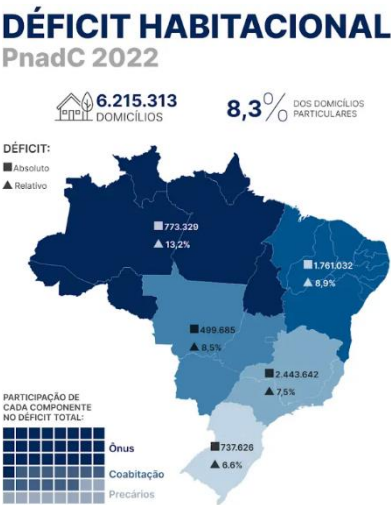
O Brasil ainda possui bastante espaço para crescimento do mercado de crédito imobiliário, fato exemplificado pela atual razão entre crédito imobiliário e PIB que fechou o ano de 2023 em 9,8%. Em uma comparação com países desenvolvidos, o Brasil possui uma relação de dívida das famílias sobre o PIB baixa, indicando que ainda há uma grande oportunidade de crescimento dos mercados de crédito.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Panorama Geral da Região Sudeste

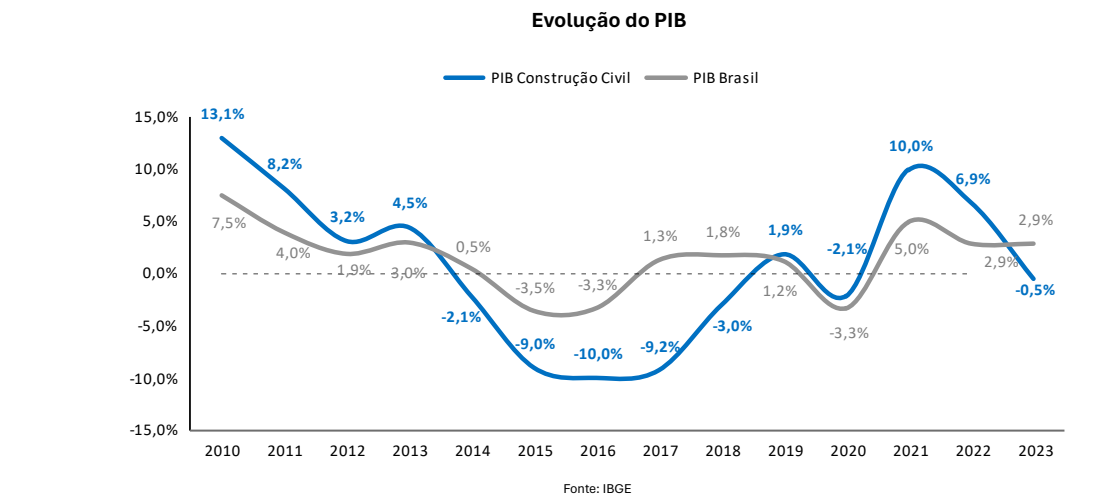
Conforme já mencionado, a PATRIMAR ENGENHARIA S.A. atua na região sudeste, especificamente nos Estados de Minas Gerais (com foco na capital e região metropolitana), Rio de Janeiro (capital) e no interior de São Paulo. Segundo pesquisa da IBGE, enquanto o Sudeste ocupa apenas 11% do território nacional, a região responde por 52% do PIB do país (dados de 2023). Ainda segundo o IBGE, a região Sudeste brasileira também concentra altas taxas de urbanização, com média geral de 96%. Ao mesmo tempo, porém, a região Sudeste possui um déficit habitacional de 7,5%, segundo estudo da Fundação João Pinheiro.



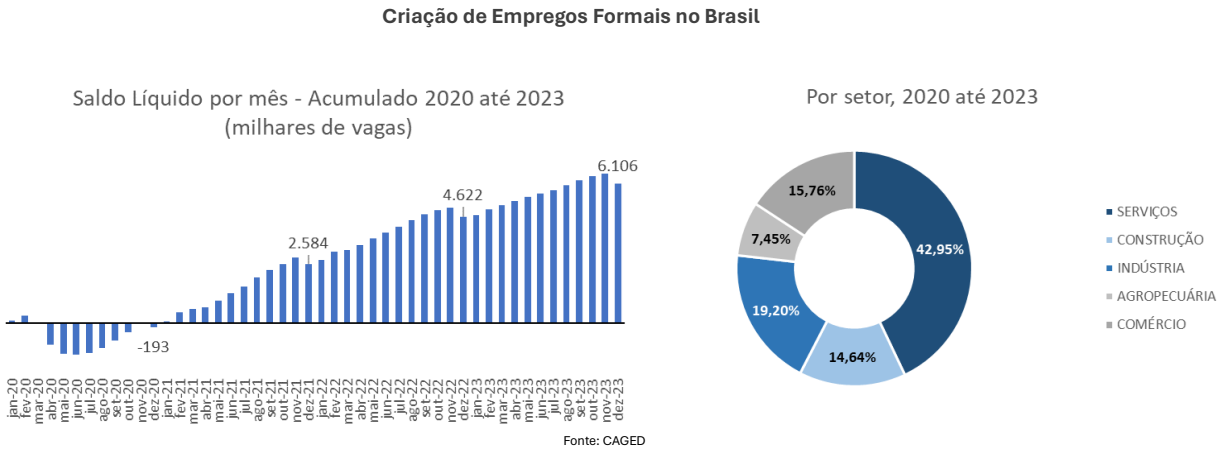
Contexto e Perspectivas Atuais

Recentemente, a economia brasileira presenciou uma forte recessão econômica, o que por consequência influenciou negativamente o setor imobiliário. O PIB da Construção Civil, no período entre 2010-2016 recuou fortemente. A recuperação iniciou-se em 2017, atingindo em 2019 um resultado positivo acima do próprio PIB do País, quando os efeitos derivados da Pandemia provocada pelo novo Coronavírus freou esta recuperação levando o PIB de 2020 para -3,3%. Contudo, houve retomada do crescimento do PIB ainda em 2021 de +5,0%, sendo que o PIB da Construção Civil chegou a atingir +10,0%. Em 2022, embora em menor escala que 2021, houve crescimento, sendo 2,9% no PIB e 6,9% no PIB da construção, já em 2023 o índice recuou 0,5%. A CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) publicou recentemente a projeção de 2024 para 2,3% reforçando a previsão de melhora no setor:

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

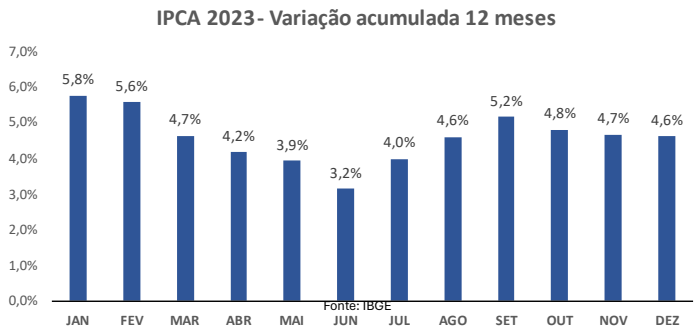


Os dados de geração de emprego também demonstram a retomada. De acordo com informações do CAGED, estamos seguindo uma trajetória de criação de empregos forte, desde 2020. Além disso, a criação de empregos tem sido diversificada, sendo o setor de construção o terceiro maior gerador.



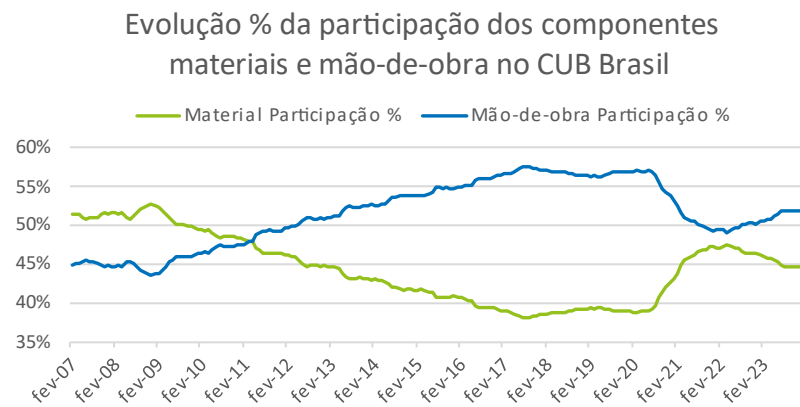
A inflação no Brasil parece estar em uma trajetória de queda de acordo com os dados mais recentes publicados pelo IBGE, fechando o ano de 2023 com uma variação anual de 4,6% contra 5,8% em 2022.

No caso da construção civil, a inflação teve um impacto importante via preços dos materiais (em especial



o aço). Elaborado pela Câmara Brasileira da Construção, o gráfico abaixo ilustra justamente o avanço do custo dos materiais em comparação ao custo da Mão de Obra – historicamente maior no país – dentro do Custo Unitário Básico de Construção por m²:

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



A questão inflacionária, por conseguinte, traz desafios para o setor de construção pois a pressão que gera em custos reflete nas vendas pela necessidade de recompor preços, a fim de manter as margens.

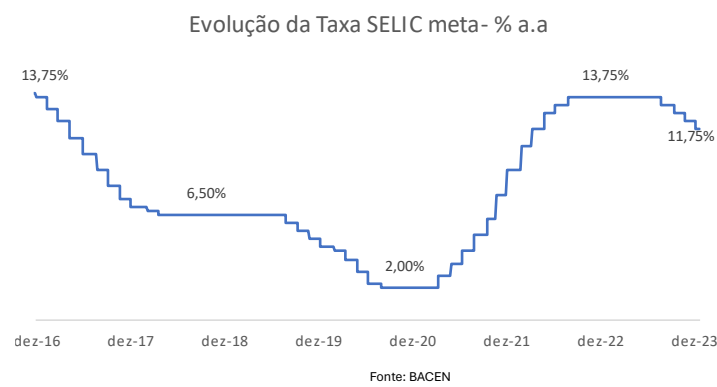
Pelo lado das vendas, conforme estudo realizado pelo BIS – Organização Internacional dos Bancos Centrais –, pode-se observar que houve, desde a crise financeira global de 2007/09, uma recuperação de preços de imóveis residenciais.



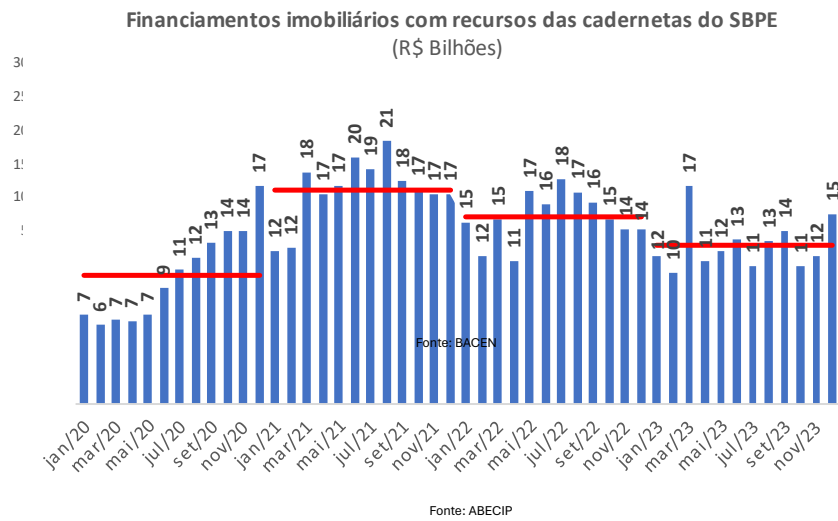
Fonte: Bank of International Settlements (BIS)

Porém, a confirmação desta tendência e, por consequência, da manutenção ou até melhoria das margens das empresas de construção civil, especialmente no Brasil, dependerá também da Taxa de Juros da Economia. Isso porque, se por um lado sua elevação no passado recente pôde ser positiva para conter a pressão inflacionária e consequentemente, os custos, por outro sua manutenção em altos patamares pode impactar negativamente o financiamento imobiliário e, logo, os preços. Até 2020, o governo manteve as taxas de juros em queda, mas dado o cenário inflacionário atual em escala global os juros estão em queda, porém em patamares altos até a data de publicação deste formulário de referência. É esperado que, com a inflação sob controle, e uma sinalização positiva em relação a política fiscal, as taxas de juros comecem a arrefecer.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

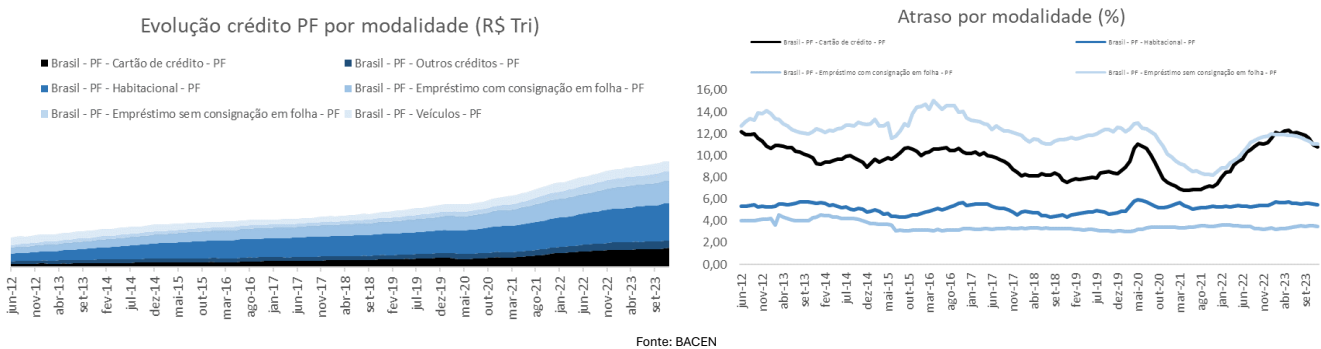


As taxas de juros também afetam a demanda e oferta no mercado de crédito. Desde 2016, presenciamos um cenário de taxas de juros decrescentes e que alcançaram patamares historicamente mais baixos, o que permitiu o aumento da oferta de crédito imobiliário, além de tornar os investimentos nas cadernetas de poupança (principal financiamento do crédito habitacional) mais atraentes. Com o sucesso dos programas habitacionais no Brasil, que tem se provado com a manutenção dos mesmos através dos anos independente da orientação governamental, as concessões de crédito continuaram altas. Não obstante, desde 2020, este cenário mudou com o contexto Internacional e pandêmico, e os juros passaram a subir voltando a patamares mais altos em 2022. Podemos já observar certa oscilação no crédito geral e até um recuo nos financiamentos com recursos do SBPE.



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

O mesmo comportamento pode ser observado na inadimplência. Até recentemente, com o somatório de uma retomada da economia e do emprego, além da maior abundância de crédito, manteve a inadimplência em geral em uma tendência de queda. Não obstante, o aumento e manutenção das taxas de juros parece ter pressionado um pouco o mercado neste último ano, embora a inadimplência hipotecária tenha se mantido em patamares mínimos.



(d) Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro não apresente um padrão definido de variação no volume de vendas ao longo do ano, a Companhia nota que durante os meses de janeiro, fevereiro e julho, o volume de visitas aos estandes de venda tende a ser menor. Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, a Companhia sofre um impacto similar às demais empresas do mercado imobiliário nestes períodos, que não considera relevante.

(e) Principais insumos e matérias primas

e.1) 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 acredita que os fornecedores são *stakeholders* importantes para o desempenho das suas atividades, pois uma parte relevante dos custos diretos é proveniente dos materiais de construção. Durante os últimos anos, a Companhia trabalhou no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como na utilização de materiais alternativos com o intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, com resultados satisfatórios. Portanto, como regra geral, a Companhia mantém com seus fornecedores relacionamentos de longo prazo.

A Companhia desenvolveu uma equipe de suprimentos especializada e com profundo conhecimento do mercado fornecedor para aquisição dos principais insumos utilizados em suas atividades. A equipe de suprimentos atua diretamente com as equipes de projeto e de obras, sempre acompanhando de perto o processo construtivo nos canteiros de obra, o que proporciona grande sinergia e eleva a eficiência em toda cadeia de materiais. Sob responsabilidade da mesma área compartilhada de suprimentos está também a contratação de equipamentos e dos serviços estratégicos e de maior valor agregado (fundações, demolições, terraplanagens, pavimentações, redes elétricas etc.).

A Companhia possui especificações rigorosas quanto à escolha dos seus fornecedores, as quais são baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, a Companhia mantém rígidos controles de qualidade de maneira a assegurar que os insumos atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim eventuais custos de reexecução e garantia (obrigação de realizar reparos nas unidades vendidas).

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Visando ainda uma constante otimização em seus custos, a Companhia frequentemente realiza pesquisas no mercado para expandir opções de fornecedores e mitigar os riscos de eventual desabastecimento de qualquer insumo. A Companhia evita acordos de exclusividade com quaisquer de seus fornecedores., o que entende lhe proporcionar maior poder de negociação.

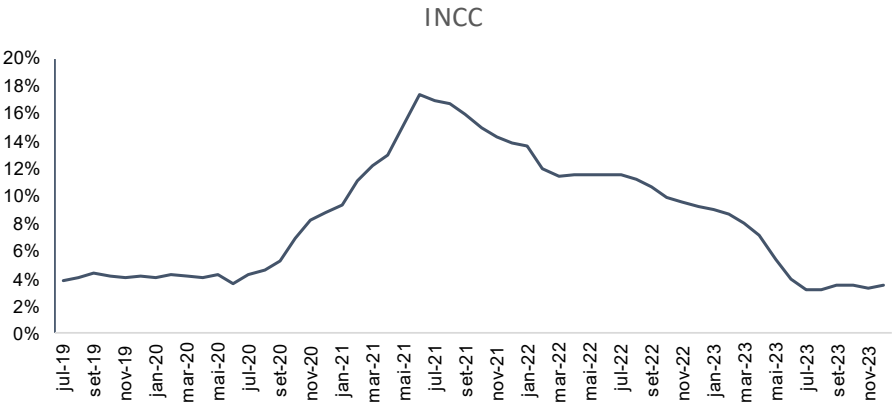
A Companhia visa formar parcerias sólidas e de longa duração, que garantem a produção do material especificado, bem como minimizam a dificuldade de fornecimento em épocas de alta demanda de mercado. Por ser relevante consumidor de material de construção, a Companhia consegue obter benefícios ao comprar os materiais em grandes quantidades, por meio de agregação de demanda. Tais benefícios permitem otimizar os custos de produção de cada empreendimento e alcançar significativas economias de escala, conseguindo, assim, diminuir o custo global de construção. As relações mantidas entre a Companhia e seus fornecedores não estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental.

e.2) Eventual dependência de poucos fornecedores

A Companhia conta com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

e.3) Eventual volatilidade em seus preços

A maior parte dos custos da Companhia está atrelada ao Índice Nacional de Índice de Construção (“INCC”), índice que no período de seis meses encerrado em 31 de dezembro de 2023 e em 2022 foi de 3,49% e 9,28%, respectivamente, fortemente impactado pelos custos de materiais. A administração define estratégias conservadoras a fim de mitigar riscos de volatilidade com preço de insumos, tais como compras corporativas vinculadas a contratos de longo prazo.



1.5 Principais clientes

1.5 Principais clientes

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente.

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita operacional líquida total da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente.

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita operacional líquida total da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

(a) Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Para a realização de suas atividades, a Companhia está sujeita à obtenção de autorizações, licenças e aprovações de entidades governamentais. Necessita ela de aprovações de prefeituras locais e secretarias de obras e do meio ambiente, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a, por exemplo, projetos prévios e arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, início da obra e formalização de término de obra (expedição de Habite-se). Historicamente, a Companhia sempre obteve com sucesso essas autorizações, licenças e aprovações, necessárias para o desenvolvimento de seus empreendimentos.

O Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), disciplina o condomínio, incluindo o condomínio edilício, e os direitos reais sobre bens imóveis, bem como exige, geralmente, que toda e qualquer constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública. Excetuam-se desta condição, em razão de disposições legais específicas, quais sejam, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos legalmente. Todas estas transações envolvendo direitos reais sobre bens imóveis devem, ainda, ser registradas junto aos escritórios de registro de imóveis competentes.

São apresentadas abaixo as descrições de determinados aspectos legais e regulatórios relativos à consecução da atividade imobiliária e ao licenciamento ambiental aplicáveis às atividades da Companhia.

a.1) Incorporação

A incorporação imobiliária é regida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor ("Lei de Incorporação") e definida, pela mesma lei, como a atividade exercida com o intuito de alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas por unidades autônomas, antes de finalizada a obra. A construção das edificações ou conjunto de edificações poderá ser ou não realizada pelo incorporador. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: (i) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário do terreno; (ii) o construtor; ou (iii) o corretor de imóveis.

Conforme dispõe a mencionada legislação, os principais deveres do incorporador são: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (ii) obter o registro do memorial de incorporação do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente; (iii) comercializar, ou fazer a gestão da venda das futuras unidades somente após o efetivo registro do memorial de incorporação; (iv) indicar prazo de carência para efetivação da incorporação, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento; (v) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro da incorporação; (vi) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (vii) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a escritura de venda final; e (viii) fornecer as plantas de construção, e demais documentos necessários para comprovar a regular conclusão da edificação, assim como a especificação e convenção de condomínio ao Cartório de Registro de Imóveis competente. O incorporador tem o direito de fixar prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, desde que previstas as condições em que o incorporador poderá desistir da construção do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro, 180 (cento e oitenta) dias, ou, se for o caso, de sua revalidação.

a.2) Regime de Afetação

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, alterou a Lei de Incorporação e criou o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação ("RET"). Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação e, com isso, submetê-lo a um regime tributário mais favorável. O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida.

Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no cartório de registro de imóveis competente, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. De acordo com esse regime, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado a garantir a consecução da incorporação correspondente e a entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes. Os ativos do patrimônio de afetação não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. O patrimônio afetado somente pode ser utilizado para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador, bem como 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.

Incumbe, ainda, ao incorporador (i) promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (ii) manter apartados os bens e direitos objetos de cada incorporação; (iii) diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na Lei de Incorporação, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; (iv) manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (v) manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor, e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

a.3) Regulamentação da Política de 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 e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS") e dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos e aquisição de créditos imobiliários podem ser realizados por meio do:

- (i) **Sistema Financeiro da Habitação - SFH.** A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme em vigor, instituiu o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa populacional de menor renda familiar, vedando quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.
- (ii) **Sistema de Carteira Hipotecária.** As instituições financeiras utilizam recursos próprios para conceder o crédito, por meio da celebração de contratos que permitem a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos.
- (iii) **Sistema Financeiro Imobiliário - SFI.** A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis,

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores.

a.4) Lei dos Distratos

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei dos Distratos"), conforme em vigor, disciplina, dentre outros aspectos, os requisitos legais de contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária e a resolução de tais contratos por inadimplemento do adquirente ou por desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador.

A Lei dos Distratos estabeleceu que, em caso de distrato, ao restituir ao adquirente as quantias pagas por ele, as quais deverão ser atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço, o incorporador poderá deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados. Estabeleceu, ainda, que caso a unidade tenha sido disponibilizada ao adquirente, também poderão ser deduzidas do valor a ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas referentes ao período em que a unidade tenha ficado disponível para o adquirente, além de taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais.

A referida lei também estabeleceu que o atraso na entrega do empreendimento em até 180 dias corridos da data estipulada contratualmente não dará causa à resolução do contrato pelo adquirente, nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador, desde que tais condições estejam expressamente previstas no contrato, de forma clara e destacada. Caso o atraso na entrega seja superior ao prazo ora indicado, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

a.5) Sistema Financeiro Imobiliário

O Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") foi criado pela Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 ("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 Conselho Monetário Nacional ("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.

Referida lei 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,

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

a.6) Sistema Financeiro Habitacional

A Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada, 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.

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.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a 90% do valor de avaliação do imóvel;
- o limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), desde o ano de 2019.

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

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.

a.7) Resolução 4.676

A Resolução nº 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 pelo Ministério da Fazenda junto ao Banco Central do Brasil e em vigor desde o início de 2019 (“Resolução 4.676”), suplementa as Resoluções nº 3.932 e nº 4.271 em determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“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 Resolução 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 revoga 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 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

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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.

a.8) 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 são 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.

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 pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

a.9) Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais de nossos principais mercados.

Município de Belo Horizonte (MG)

O Município de Belo Horizonte é subdividido em grandes áreas intituladas Zoneamentos. Para cada Zoneamento foram estabelecidos parâmetros urbanísticos gerais, comuns a qualquer tipo de edificação, regulados nas Lei Municipal nº11.181, de 8 de agosto de 2019, conforme em vigor e na Lei Municipal nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, conforme em vigor. As especificidades e particularidades de algumas regiões foram contempladas nas Áreas de Diretrizes Especiais (“ADEs”), que são áreas sobrepostas e preponderantes ao Zoneamento, com diretrizes urbanísticas e fiscais diferenciadas de acordo com as características e objetivos de cada uma. Algumas áreas foram inseridas em Operações Urbanas, com legislação específica a ser regulamentada. A Secretaria Municipal de Regulação Urbana tem, basicamente, duas funções: (i) orientar e fazer cumprir a legislação que regulamenta as atividades urbanas no Município; e (ii) assegurar o conforto urbano para a população de Belo Horizonte, por meio da utilização de instrumentos urbanísticos atualizados. O licenciamento de empreendimentos imobiliários no município de Belo Horizonte, a depender de sua localização e especificidade, podem exigir interface com órgãos de proteção e ambientais em âmbito municipal, estadual e até mesmo federais, em menor escala.

Município do Rio de Janeiro (RJ)

A Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro. Este plano tem uma vigência de 10 anos, estabelecendo normas e procedimentos de política urbana na área do município do Rio de Janeiro. O plano estabelece diretrizes, dispõe sobre os instrumentos para sua execução e políticas e programas. Os Decretos de zoneamento, parcelamento e construção do município do Rio de Janeiro dispõem sobre o uso do solo no município, incluindo o zoneamento urbano, o uso de propriedades, o desenvolvimento de atividade e os tipos e condições de construção para cada zona.

Atualmente está em vigor o Projeto de Lei Complementar nº 44/2021, que atualiza o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município. Entre as mudanças, destaca-se a alteração da regra de Zoneamento do Município: no lugar das quatro Macrozonas de ocupação previstas pelo Plano Diretor atual (assistida, condicionada, controlada e incentivada), a nova legislação propõe a criação de sete:

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Estruturação Urbana, Desenvolvimento Estratégico, Redução da Vulnerabilidade, Controle da Ocupação, Requalificação Urbana, Proteção Integral e Uso Sustentável. Essa nova divisão leva em conta a realidade territorial de cada região e cria diretrizes específicas para o desenvolvimento de cada uma delas.

Município de Nova Lima (MG)

O município de Nova Lima possui Zoneamentos de acordo com o Plano Diretor definido pela Lei Municipal nº 2.007, de 28 de agosto de 2007, determinando as formas de parcelamento, desmembramento e constituição de condomínios horizontais e verticais em cada região do município, estabelecendo melhor forma de utilização do território. O processo de licenciamento ocorre pela Secretaria de Meio Ambiente, que através do Departamento de Meio Ambiente e Secretaria de Segurança, Trânsito e Transportes Públicos faz a interface com os demais órgãos municipais a fim de obter todas as licenças necessárias. A Secretaria de Planejamento e Gestão tem como principal atribuição fazer cumprir a legislação que regulamenta as atividades urbanas e suas ocupações e aprovação dos projetos no município.

Atualmente, o Plano Diretor do Município encontra-se em processo de revisão pela Prefeitura de Nova Lima.

a.10) Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme em vigor, determina que a instalação de empreendimentos que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto nas fases de aprovação do projeto, instalação e operação do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas necessitam de renovação periódica.

A competência para condução do licenciamento ambiental é definida pela Lei Complementar nº 140/2011, cujo artigo 13 estabelece que *“os empreendimentos e atividades são licenciados ou autorizados, ambientalmente, por um único ente federativo, em conformidade com as atribuições estabelecidas nos termos desta Lei Complementar”*. Dessa forma, a LC nº 140, de 8 de dezembro de 2011 determina que a competência para o licenciamento ambiental deve ser exercida por um único ente federativo e, para tanto, fixa regras gerais para a alocação desta competência, com base nas características da atividade ou empreendimento e em seus respectivos impactos ambientais. Tais regras são sintetizadas a seguir:

- União (IBAMA): responsável pelo licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades localizados ou desenvolvidos (a) conjuntamente no Brasil e em país limítrofe; (b) no mar territorial, na plataforma continental ou na zona econômica exclusiva; (c) em terras indígenas; (d) em unidades de conservação (“UCs”) instituídas pela União, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (“APAs”); (e) em dois ou mais Estados. Também compete a União promover o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades (a) de caráter militar, excetuando-se do licenciamento ambiental, nos termos de ato do Poder Executivo, aqueles previstos no preparo e emprego das Forças Armadas; (b) destinados a pesquisar, lavrar, produzir, beneficiar, transportar, armazenar e dispor material radioativo, em qualquer estágio, ou que utilizem energia nuclear em qualquer de suas formas e aplicações, mediante parecer da Comissão Nacional de Energia Nuclear (“CNEN”); ou (c) que atendam tipologia estabelecida por ato do Poder Executivo, a partir de proposição da Comissão Tripartite Nacional, assegurada a participação de um membro do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”), e considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade ou empreendimento.
- Órgãos municipais: responsáveis pelo licenciamento de empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, conforme tipologia definida pelos respectivos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente, considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade; e aqueles localizados em unidades de conservação instituídas pelo Município, exceto em APAs; e

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

- Órgãos estaduais: responsáveis por promover o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, ressalvada as hipóteses de licenciamento nos âmbitos federal e municipal; e aqueles localizados em unidades de conservação instituídas pelo Estado, exceto em APAs.

No que se refere ao licenciamento de obras da construção civil, em grande parte dos Estados em que a Companhia atua, o licenciamento é realizado pelas Secretarias Municipais.

O processo de licenciamento ambiental, regulado na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente nº 237, de 19 de dezembro de 1997 ("Resolução CONAMA 237/97" e "CONAMA", respectivamente), compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente, na seguinte ordem:

- Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;
- Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e,
- Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, nos termos do artigo 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 ("Lei nº 9.985/00"), que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, que o empreendedor apoie a implantação e manutenção de Unidade de Conservação ("UC"). Nos termos do artigo 2º, inciso I, da referida lei, UC significa o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

De acordo com o Decreto nº 6.848, de 14 de maio de 2009 ("Decreto nº 6.848/09"), o valor destinado à compensação ambiental, nos termos descritos acima, deve corresponder a, no máximo, 0,5% da soma dos investimentos necessários para implantação do empreendimento, não sendo considerados nesse valor os investimentos referentes aos planos, projetos e programas de mitigação ambiental.

Ressalta-se, ainda, que, de acordo com o artigo 83 do Decreto nº 6.514, de 22 de julho de 2008, conforme alterado ("Decreto nº 6.514/08"), o não cumprimento de medida compensatória na forma e no prazo exigido pela autoridade ambiental enseja, independentemente da aplicação de sanções penais, a aplicação de penalidades administrativas, tais como multa, de R\$ 10,0 mil a R\$ 1,0 milhão, embargo ou suspensão das atividades, dentre outras.

A verificação do grau de impacto ambiental e da necessidade de implantação e manutenção de UC dependerá da localidade e do empreendimento a ser lançado, sendo que os terrenos já adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras não estão localizados dentro de UC e não possuem a necessidade de compensação ambiental.

Quando não há licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, a conduta poderá implicar responsabilização nas esferas administrativa e criminal.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Nesse sentido, a ausência de licenças ambientais pode acarretar penalidades de R\$ 500,0 a R\$ 10,0 milhões. Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, desativação e demolição, dentre outras. Ademais, vale ressaltar que, de acordo com o Decreto nº 6.514/08, alterado pelo Decreto nº 6.686/08, as penalidades acima mencionadas também são aplicáveis no caso de não cumprimento das condicionantes previstas nas licenças ambientais.

De tal sorte, a construção e as vendas dos projetos da Companhia podem sofrer atraso ou mesmo serem inviabilizadas devido a impedimentos, dificuldades e/ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à nossa dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condições para emissão de tais autorizações, tais órgãos poderão exigir medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores, doação de mudas e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de árvores protegidas caracterizam infração ambiental, sujeitando o responsável à responsabilização nas esferas administrativa e criminal. No que se refere aos custos decorrentes de realização de medidas mitigadoras em razão da supressão de vegetação, a Companhia não possui custos relevantes provisionados para execução de tais medidas.

Recursos Hídricos

De acordo com a Lei Federal nº 9.433 de 8 de janeiro de 1997, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, a outorga para o uso de recursos hídricos é obrigatória para todas as atividades que utilizam corpos d'água, seja para captação de água, seja para lançamento de efluentes. A outorga de direito de uso de recursos hídricos deverá ser emitida pelo órgão ambiental competente. Está incluída nessas atividades a captação de água de poços artesianos particulares. A captação ou o lançamento realizado sem outorga sujeita a pessoa física ou jurídica a penalidades como advertência, embargo, interdição e multa simples ou diária, proporcional à gravidade da infração, de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a destinação final de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em sanções administrativas e penais, bem como na responsabilização civil em caso de danos causados ao meio ambiente.

A Resolução CONAMA nº 307, de 5 de julho de 2002, conforme alterada ("Resolução CONAMA nº 307/02"), estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

Consoante tal norma, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definida a forma adequada de destinação final. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei.

Ainda de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/02 e com a Resolução CONAMA nº 237/97, os resíduos sólidos da construção civil, assim como os urbanos, industriais e de serviços de saúde, devem ser encaminhados para empreendimentos que estejam licenciados perante o órgão ambiental competente e autorizados a realizar as respectivas atividades de destinação final e tratamento desses resíduos.

Os empreendedores que sejam considerados grandes geradores de resíduos devem elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil ("PGRCC"), documento cujo objetivo é estabelecer os procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente adequados dos resíduos. Nesse sentido, o PGRCC deve dispor sobre os métodos adotados nas fases de caracterização, triagem, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos. Note-se que, no caso de empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, o referido plano deve ser apresentado ao órgão ambiental,

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

Política Nacional dos Resíduos Sólidos

A Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos, dispondo sobre seus princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre as diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos. Cumpre destacar a instituição da responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos (artigo 30), por meio de atribuições individualizadas e encadeadas, abrangendo os fabricantes, importadores, distribuidores e comerciantes, os consumidores e os titulares dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos. A responsabilidade compartilhada tem por objetivo minimizar o volume de resíduos sólidos e rejeitos gerados, bem como reduzir os impactos causados à saúde humana e à qualidade ambiental. É importante ressaltar a definição de logística reversa (artigo 33) apresentada pela nova Política Nacional como o instrumento de desenvolvimento econômico e social caracterizado pelo conjunto de ações, procedimentos e meios destinados a viabilizar a coleta e a restituição dos resíduos sólidos ao setor empresarial, para reaproveitamento, em seu ciclo ou em outros ciclos produtivos, ou outra destinação final ambientalmente adequada. Tanto a responsabilidade compartilhada, quanto a logística reversa podem acarretar no aumento de custos no gerenciamento dos resíduos sólidos da Companhia.

Áreas Contaminadas

Cada Estado brasileiro possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental, que vem adotando posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

Em âmbito federal, a Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas em decorrência de atividades antrópicas. Segundo a norma, o gerenciamento de áreas contaminadas deverá contemplar procedimentos e ações voltadas ao atendimento dos seguintes objetivos: (i) eliminar o perigo ou reduzir o risco à saúde humana; (ii) eliminar ou minimizar os riscos ao meio ambiente; (iii) evitar danos aos demais bens a proteger; (iv) evitar danos ao bem-estar público durante a execução de ações para reabilitação; e (v) possibilitar o uso declarado ou futuro da área, observando o planejamento de uso e ocupação do solo.

Assim, a Resolução CONAMA nº 420/09, na qualidade de norma que fixa diretrizes gerais a serem seguidas por órgãos ambientais, estabelece que para o gerenciamento de áreas contaminadas devem ser percorridas as seguintes etapas:

- **Identificação:** etapa em que são identificadas áreas suspeitas de contaminação com base em avaliação preliminar, e, para aquelas em que houver indícios de contaminação, deve ser realizada uma investigação confirmatória, às expensas do responsável, segundo as normas técnicas ou procedimentos vigentes.
- **Diagnóstico:** etapa que inclui a investigação detalhada e avaliação de risco, às expensas do responsável, segundo as normas técnicas ou procedimentos vigentes, com objetivo de subsidiar a etapa de intervenção, após investigação confirmatória que tenha identificado substâncias químicas em concentrações acima do valor de investigação.
- **Intervenção:** etapa de execução de ações de controle para a eliminação do perigo ou redução, a níveis toleráveis, dos riscos identificados na etapa de diagnóstico, bem como o monitoramento da eficácia das ações executadas, considerando o uso atual e futuro da área, segundo as normas técnicas ou procedimentos vigentes.

Destacamos que a Lei Estadual nº 13.577, de 8 de julho de 2009, do Estado de São Paulo, é considerada a norma mais restritiva em matéria de gerenciamento de áreas contaminadas, já dispondo de dispositivo segundo o qual o responsável legal por um terreno, ou aqueles considerados solidariamente responsáveis

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

(como exemplo, o superficiário, o detentor da posse efetiva e o beneficiário), ao detectar indícios ou suspeita de contaminação, deve comunicar o fato aos órgãos ambientais e de saúde e proceder ao correto gerenciamento da contaminação, sob pena de multa de até R\$ 50,0 milhões. Nos casos em que houver a necessidade de remediação, exigir-se-á seguro ou garantia bancária, a fim de assegurar a implantação da remediação.

O descumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação, ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nestas áreas a sanções penais e administrativas. Além disso, o proprietário do imóvel poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação e remediação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação (responsabilização na esfera civil).

A Companhia não realiza estudos prévios anteriores à aquisição dos terrenos para a identificação de contaminações no solo, considerando-se não possuir tempo hábil para tanto, dado o imediatismo das suas negociações. Esta análise, em contrapartida, está contida nos estudos de riscos da *due diligence* do terreno posteriores à sua aquisição, no momento em que o empreendimento futuro será estruturado e os eventuais indícios de contaminação poderão ser identificados. Adicionalmente, se constatados estes indícios, a Companhia poderá rescindir o contrato de aquisição do terreno de forma unilateral e não onerosa, valendo-se da cláusula contratual resolutiva que é prevista, por via de regra, nos seus contratos. Até a presente data, a Companhia não possui nenhuma contingência significativa relativa à contaminação de seus empreendimentos.

Os prazos para a obtenção das licenças obedecem ao cronograma estimado pela Companhia para a consecução de seus projetos. No entanto, pelo fato de serem órgãos de diversas esferas administrativas e diversos estados e municípios, o tempo de obtenção de referidas licenças varia, o que pode vir afetar os resultados da Companhia.

As leis que regem o uso e a ocupação do solo, bem como as restrições ambientais, tendem a se tornar mais severas, com o potencial de afetar negativamente nossos resultados operacionais.

Nossas atividades estão sujeitas a todo o arcabouço legislativo ambiental mencionado acima, o que, frente à edição de novas normas do setor, pode aumentar nossos custos e limitar nosso desempenho.

a.11) Regulamentação relativa à privacidade e proteção de dados

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 titulares) podem ser utilizados e tratados 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 Código de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei nº 8.078/90 ("Código do Consumidor") procurou trazer contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores. Com a evolução da tecnologia de processamento de dados, a Lei nº 12.414/11 ("Lei do Cadastro Positivo"), aprovada em 2011, também teve como objetivo estabelecer regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores. A Lei do Cadastro Positivo foi recentemente alterada, em abril de 2019, para determinar a adesão automática de indivíduos aos bancos de dados do sistema do Cadastro Positivo, com opção de solicitar sua exclusão. A Lei nº 12.965/14, que instituiu o Marco Civil da Internet, 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 nº 13.709/18 ("LGPD"), as práticas relacionadas ao uso de Dados Pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. Essas normas não ofereciam um regime unificado e abrangente para a tratativa e proteção de dados pessoais, o que impactou para a criação da LGPD. A LGPD trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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, sejam elas controladoras ou operadoras desses dados. A lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle e privacidade dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou, (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD será aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais/sensíveis e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

(b) Principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor:

A Companhia atua em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto e construção de seus empreendimentos, sem aderir a nenhuma norma de conduta específica ou padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Visando ao atendimento da legislação ambiental, ao adquirir terrenos onde pretende desenvolver seus projetos, a Companhia procura considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, vegetação arbórea objeto de especial proteção e sobreposição a Unidades de Conservação. Além disso, a Companhia se atenta para a localização destes terrenos quanto à ocorrência de áreas de preservação permanente e reserva legal no local.

A Companhia desenvolve projetos em diversos estados do Brasil. Cada Estado possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental a Companhia realiza toda a gestão necessária perante referidos órgãos, desde a compra do terreno até o final licenciamento dos projetos. Os órgãos ambientais têm adotado posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de questões ambientais e a Companhia tem tido êxito no atendimento dessas posturas.

(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**”), 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. Essa expectativa pode vir a não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento pelo órgão responsável pelo registro; (iii) não contestação ou não cumprimento de exigência formulada pelo órgão responsável pelo registro.

Atualmente, a Companhia é titular de algumas marcas registradas no Brasil junto ao INPI nas classes de serviços relativas à execução de projetos de construção e serviços de engenharia civil, tais como as marcas mistas “PATRIMAR” e “NOVOLAR”, registradas em algumas classes de marcas diferentes, as quais são relevantes para suas atividades. A Companhia também é titular de alguns nomes de domínio associados a tais marcas.

(d) Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

i. Em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

Não foram efetuadas contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

ii. Em favor de partidos políticos

Não foram efetuadas contribuições financeiras em favor de partidos políticos.

iii. Para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

Não foram efetuadas contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países que não o Brasil, pois as atividades de incorporação e construção estão restritas ao território nacional.

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável. A Companhia não possui receitas provenientes de outros países que não o Brasil. Toda a receita é proveniente do mercado brasileiro.

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável. A Companhia não possui receitas provenientes de outros países que não o Brasil. Toda a receita é proveniente do mercado brasileiro.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8 Efeitos relevantes na regulação estrangeira

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em outros países que não o Brasil.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

(a) Se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia divulgou em 2023 o seu primeiro relatório de sustentabilidade que tem como finalidade apresentar todas as informações relacionada aos aspectos ASG. O relatório ser divulgado anualmente pela companhia.

(b) A metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O relatório segue as normas do *Global Reporting Initiative* ("GRI"). As normas do GRI representam as melhores práticas globais para o relato público de diferentes impactos econômicos, ambientais e sociais. O relato de sustentabilidade com base nas Normas fornece informações sobre as contribuições positivas ou negativas de uma organização para o desenvolvimento sustentável.

(c) Se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O relatório é elaborado por consultoria terceirizada específica, porém não será auditado por entidades independentes. Apesar disso, é válido ressaltar que as informações a serem divulgadas no Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia abordarão, entre diversos outros temas, as políticas internas e informações financeiras da Companhia. Ambos os documentos passam por um processo interno de revisão entre as áreas da Companhia até chegar à aprovação final da Administração para a sua publicação

(d) A página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

O relatório da Companhia está disponível no site de relações com investidores da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>).

(e) Se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

O relatório da Companhia incluirá a divulgação de uma matriz de materialidade e os indicadores de desempenho ASG, que estão sob definição.

(f) Se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

No relatório serão divulgados os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS") relacionados ao negócio, as iniciativas, projetos e padrões da Companhia relacionados com cada um dos ODS.

(g) Se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

Não aplicável, tendo em vista que o relatório não considera especificamente as recomendações do TCFD e/ou de outras entidades reconhecidas.

(h) Se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

A Companhia contratou o sistema Climas da empresa WayCarbon e irá elaborar o seu primeiro inventário de emissão de gases de efeito estufa, o qual irá abranger os escopos 1, 2 e 3, conforme critérios do GHG Protocol e constará no Relatório de Sustentabilidade Anual. A Companhia acredita que, a partir do levantamento dessas informações, importantes medidas de redução de emissões poderão ser tomadas com mais precisão e controle.

i. Explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Não se aplica, tendo em vista a divulgação do Relatório de Sustentabilidade.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não se aplica, tendo em vista a divulgação do Relatório de Sustentabilidade.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não se aplica, tendo em vista a divulgação do Relatório de Sustentabilidade.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

A Companhia entende que a agenda ASG está em contínua evolução. Nesse sentido, apesar de não ter contratado auditoria por entidade independente para elaboração de seu primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade, a Companhia não descarta a adoção dessa prática no futuro.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Conforme verifica-se no Relatório de Sustentabilidade da companhia, foram consideradas as ODS nele descritas.

No entanto, as recomendações relacionadas a questões climáticas do TCFD não constam no Relatório Anual de Sustentabilidade. Contudo a Companhia não descarta a adoção dessa prática no futuro.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Conforme item “h” acima, a Companhia está em fase de elaboração de seu primeiro inventário de emissão de gases do efeito estufa.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10 Informações de sociedade de economia mista

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia

Não aplicável, tendo em vista que nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente a Companhia não realizou nenhuma aquisição ou alienação de ativo relevante que não se enquadre como operação normal de seus negócios.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

Operações Societárias e Redução de Capital Social

Seguem abaixo descritas as principais operações societárias da Companhia realizadas nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente:

Formação de joint venture com a Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 12 de janeiro de 2023, a Companhia finalizou o processo de formação da *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Performance Empreendimentos") com a assinatura dos documentos definitivos para o investimento conjunto na Viv In Multifamily Ltda. ("Viv In") e na Livizi Property Management Ltda. ("Livizi"), visando a exploração conjunta de um modelo de negócios para o desenvolvimento, construção, locação e a gestão de empreendimentos residenciais multifamiliares no Brasil, exclusivamente mediante locação e prestação de serviços afeitos às unidades locadas ("Modelo Rental" e "Empreendimentos", respectivamente). De acordo com o Modelo Rental, os Empreendimentos serão prospectados e desenvolvidos por uma sociedade específica, cuja marca já foi concebida pela Performance ("Viv In"), e geridos por outra sociedade, cuja marca também já foi concebida pela Performance ("Livizi"). Cada uma das partes, direta ou indiretamente, será inicialmente titular de 50% (cinquenta por cento) do capital social de cada uma das sociedades.

Trata-se de negócio ainda incipiente e sem impactos relevantes nos resultados da Patrimar.

As informações acerca da referida operação podem ser verificadas por meio dos Fatos Relevantes divulgados em 12 de janeiro de 2023 e 1º de novembro de 2022 e da ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de dezembro de 2022, todos disponíveis na página de relações com investidores da Companhia em <https://ri.patrimar.com/> e na página da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em www.cvm.gov.br.

1.13 Acordos de acionistas

1.13. Acordos de acionistas

Não aplicável, tendo em vista que nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente a Companhia não possuía acordo de acionistas em vigor.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

Não aplicável, tendo em vista que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

Não aplicável, tendo em vista que nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

1.16 Outras informações relevantes

1.16 Outras informações relevantes

Além das informações das principais atividades do emissor e de suas controladas, não houve qualquer informação relevante nas atividades do emissor que não estejam descritas neste Formulário de Referência, referente ao último exercício social.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2. Comentários dos diretores

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As informações financeiras contidas neste item 2 devem ser lidas em conjunto com as (i) demonstrações financeiras consolidadas, relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, as quais foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira, os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”)

As informações neste item 2, exceto quando indicado de forma diversa, são expressas em moeda corrente nacional (em milhares de Reais).

Os comentários dos diretores da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia e visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar as demonstrações financeiras para (i) os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021; e (ii) as informações contábeis intermediárias consolidadas, relativas aos períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022, bem como compreender as mudanças nas principais linhas dessas demonstrações financeiras entre os períodos analisados e os principais fatores que explicam essas variações. A administração da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Certas tabelas deste item 2 contêm os termos “AH” e “AV” que significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica ao longo de um período. A Análise Vertical representa (i) o percentual ou item de uma linha em relação à receita líquida para os exercícios/períodos aplicáveis para os resultados das nossas operações; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do nosso balanço patrimonial.

As informações financeiras incluídas neste item, exceto quando expressamente ressalvado, referem-se às demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

As informações constantes deste item devem ser lidas e analisadas em conjunto com as informações constantes das demonstrações financeiras completas e suas respectivas notas explicativas, disponíveis no website da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>) e no website da CVM (www.gov.br/cvm).

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir com as suas obrigações de curto e longo prazo.

A seguir, apresentamos as informações sobre a atual estrutura financeira e patrimonial da Companhia:

(Em R\$ mil ou %)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
(A) Dívida Bruta ⁽¹⁾	802.876	453.669	267.650
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	164.443	93.475	60.797
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	638.433	360.194	206.853

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(B) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	597.106	436.183	300.341
Caixa e equivalentes de caixa	425.150	330.137	243.926
Títulos e valores mobiliários	171.956	106.046	56.415
(C=A-B) Dívida Líquida	205.770	17.486	-32.691
(D) Total do Patrimônio Líquido	571.490	537.696	487.282
(E=C/D) Dívida Líquida/Total do Patrimônio Líquido	36,01%	3,30%	-6,70%

¹ compreende o saldo de Empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não circulante.

Apesar da Companhia apresentar dívida líquida, com evolução da alavancagem em 31 de dezembro de 2023 face a posição de 2022, a administração a considera uma companhia com índice de alavancagem regular, especialmente quando se comparada ao setor que se encontra, de forma a estar em condições de acessar o mercado para fazer frente a oportunidades que surjam no mercado.

Abaixo são apresentados determinados índices que evidenciam as condições financeiras e patrimoniais gerais da Companhia:

Índice de alavancagem financeira

	Em 31 de dezembro de		
(Em R\$ mil ou %)	2023	2022	2021
Dívida Bruta	802.876	453.669	267.650
Caixa e equivalentes de caixa	(425.150)	(300.137)	(243.926)
Títulos e valores mobiliários	(171.956)	(106.046)	(56.415)
Dívida líquida (a)	205.770	17.486	(32.030)
Total do Patrimônio Líquido	571.490	537.696	487.282
Capital Total (b)	777.260	555.182	455.252
Índice de alavancagem financeira (a/b)	26,5%	3,1%	-7,0%

Condizente com outras sociedades do setor, a Companhia monitora o capital com base, dentre outros, no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos (incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazo), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no Balanço Patrimonial, e da dívida líquida.

O índice de alavancagem financeira apresentou um aumento entre 2021 e 2022, saindo de -7,0% em 31 de dezembro de 2021 para 3,1% em 31 de dezembro de 2022. Este resultado se deu ao fato de (i) uma aceleração natural do início de obras lançadas no final de 2021 e no princípio de 2022, cujos investimentos vêm sendo feitos com os recursos das vendas das unidades até que o financiamento imobiliário atinja o patamar mínimo de avanço conforme cada contrato e (ii) investimentos em nossos sistemas operacionais, terrenos e stands de venda para lançamentos feitos no segundo semestre do ano e para o ano de 2023. Por sua vez, para o ano de 2023, o índice de alavancagem atingiu 26,5%. O aumento de 23,4 p.p. em relação ao período de fechamento de 2022, se deve a maior aplicação das disponibilidades na operação de construção, aproveitando a estrutura de capital herdada de decisões estratégicas tomadas nos anos anteriores, de forma a melhorar negociações com fornecedores em escala reduzindo o custo total das obras.

Índice de liquidez corrente

	Em 31 de dezembro de		
(Em R\$ mil ou frações)	2023	2022	2021
Ativo Circulante (a)	1.424.017	1.227.344	949.542

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Passivo Circulante (b)	617.620	446.966	560.866
Liquidez Corrente (a/b)	2,3	2,7	1,7

A liquidez corrente é um indicador calculado através de uma razão entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante, apresentados nos balanços patrimoniais.

O índice apresentou um aumento, passando de 1,7 em 31 de dezembro de 2021 para 2,7 em 31 de dezembro de 2022, causada principalmente pela captação de uma debênture de R\$ 150 milhões, com o início do pagamento do principal da dívida em julho de 2025.

Em 31 de dezembro de 2023 o índice recuou para 2,3, 0,4 menor em relação a 31 de dezembro de 2022. Esta menor liquidez na posição em referência está ligada, basicamente, a decisão de utilizarmos o caixa e disponibilidades em nosso ciclo atual de construção de obras visando redução de custos por ganho de escala, fazendo com que o ativo circulante aumentasse em menor proporção que o passivo circulante.

b. Estrutura de capital

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia era de R\$ 269.172 mil, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 56.025.501 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Abaixo encontra-se demonstrada a divisão da estrutura de capital da Companhia entre capital próprio (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao passivo circulante e não circulante) nas datas indicadas:

(Em R\$ mil ou frações)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Passivo Circulante (a)	617.620	446.966	560.866
Passivo Não Circulante (b)	922.184	701.883	263.773
Total do Patrimônio Líquido (c)	571.490	537.696	487.282
Total (d)	2.111.294	1.686.545	1.311.921
Capital de Terceiros ((a+b)/d)	72,9%	68,1%	62,9%
Capital Próprio (c/d)	27,1%	31,9%	37,1%

Em 31 de dezembro de 2023, a estrutura de capital contava com 72,9% de capital de terceiros e 27,1% de capital próprio, apresentando redução na proporção de capital próprio em sua estrutura de capital. O aumento no capital de terceiros, deve-se, principalmente em decorrência da movimentação de longo para curto prazo de empréstimos de financiamento à construção de obras que entram em período de finalização nos próximos 12 meses e da obtenção de financiamento de capital de giro (CCI) a fim de reforçar a liquidez de curto-prazo da companhia.

Em 31 de dezembro de 2022, a estrutura de capital contava com 68,1% de capital de terceiros e 31,9% capital próprio, apresentando redução na proporção de capital próprio em sua estrutura de capital. Apresentou também um aumento no capital de terceiros de longo prazo, principalmente em decorrência da 3ª emissão de debêntures da Companhia no valor de R\$ 150 milhões, para a construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários. A Companhia possui uma estrutura de capital conservadora considerando a eficácia na gestão dos recursos financeiros aplicados na construção de seus empreendimentos.

Os diretores da Companhia acreditam que a estrutura de capital atual é adequada para a continuidade das operações e que o nível de alavancagem financeira (mensurado pela relação dívida líquida sobre o

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

capital total), conforme demonstrado no item 2.1.a. acima, continua em nível que acreditam confortável para o momento, considerando o ciclo de obras. Com o término e entrega dos empreendimentos nos próximos doze meses, a companhia espera uma redução da alavancagem.

Adicionalmente, os diretores acreditam que a Companhia possui uma posição de caixa suficiente para continuar desenvolvendo suas operações nos próximos anos, e 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.

A Companhia apresenta exposição baixa ao risco de inadimplência nos segmentos de média renda e econômico, tendo em vista o suporte de repasse para os bancos da maior parte do financiamento dos clientes. Para o segmento de alta renda, os projetos têm indicado baixa necessidade de financiamento bancário para suportar a operação de construção, devido à especificidade e liquidez dos clientes. Ainda assim, a segurança de obtenção de linhas de financiamentos bancários para esta modalidade tem demonstrado um risco baixo com taxas de juros em níveis considerados bons pela Companhia.

A Companhia opera com margens brutas eficientes, tendo a diversificação de segmentos de faixa de renda como uma segurança para sustentar eventuais momentos de dificuldade da economia, mantendo a Companhia sustentável para suportar esses períodos.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores da Companhia acreditam que a estrutura de capital da Companhia seja suficiente para suprir suas necessidades de caixa, relativas às suas obrigações contratuais decorrentes de empréstimos, financiamentos, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, em especial considerando a situação do índice de liquidez corrente. Caso a Companhia entenda necessário contrair empréstimos adicionais para financiar suas atividades e investimentos, acredita ter capacidade para contratá-los. Caso seja necessário contrair empréstimos para financiar investimentos e aquisições, os diretores acreditam que a Companhia possui condições de contratar e de honrar tais obrigações.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

A Companhia financia suas atividades predominantemente via fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais e com contratos de financiamento junto a instituições financeiras integrantes do SFH, especialmente, financiamento à produção (voltado ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários). Utiliza-se de empréstimos corporativos para reforço de caixa e, eventualmente, capital próprio. No curso normal de suas atividades, mas em montante significativamente menor, a Companhia investe também na aquisição de máquinas e equipamentos que são destinados à mecanização e industrialização dos canteiros de obra e em novas tecnologias de sistemas de gestão e inteligência.

A Companhia tem como política realizar o repasse de seus recebíveis para instituições financeiras quando da conclusão de suas obras, em projetos para clientes de média e alta renda. Já para os clientes da faixa “econômico”, é utilizado o financiamento a construção no modelo crédito associativo. Neste tipo de financiamento, os recebíveis (aproximadamente 80% do valor total do imóvel) são repassados a instituições financeiras quando os clientes têm o crédito imobiliário aprovado, que pode acontecer já no início do ciclo do empreendimento, sem vinculação ao estágio de execução das obras. As instituições financeiras, então, repassam os recursos para a construção do empreendimento de acordo com o ritmo de execução da obra e a dívida é amortizada a cada repasse de financiamento dos clientes para os bancos. Com isto, a necessidade de capital de giro é reduzida e, dependendo da velocidade vendas, o saldo devedor do financiamento poderá ser liquidado antes da conclusão da execução do empreendimento.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Sem prejuízo da análise de novas fontes de financiamento, os diretores da Companhia pretendem continuar utilizando o fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais e fontes de financiamento com recursos do Sistema Financeiro Habitacional (“SFH”), cuja amortização se dá por meio da transferência dos recebíveis dos clientes a instituições financeiras. Os referidos financiamentos serão primordialmente utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

No que concerne às fontes e na utilização dos recursos utilizados, a Companhia conta principalmente com o fluxo de caixa das suas operações para gerar capital de giro e subsidiar as suas atividades operacionais e de investimentos. Além disso, a Companhia pode fazer o repasse da sua carteira de recebíveis para bancos, objetivando reciclar seu capital a taxas de retorno mais atraentes. A tabela abaixo evidencia a evolução e o vencimento dos saldos de carteira de venda decorrentes da incorporação e venda de imóveis nas datas indicadas:

(Em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
<u>Cientes por incorporação de</u>			
<u>Imóveis</u>			
Unidades Concluídas	101.382	53.649	43.270
Unidades Não concluídas	710.579	543.021	405.895
Serviço de administração	18.100	24.418	15.138
Provisão para distrato	(1.977)	(1.642)	(1.470)
Ajustes a valor presente	(50.825)	(23.479)	(14.860)
Créditos de liquidação duvidosa	(4.981)	(4.155)	(1.046)
	772.278	591.812	446.927
<u>Títulos a Vencer (1)</u>			
A Vencer até 1 ano	460.399	486.161	408.462
A vencer até 2 anos	395.191	276.470	326.937
A vencer até 3 anos	652.032	297.691	172.679
A vencer até 4 anos	352.517	210.975	127.183
A vencer em mais de 4 anos	6.887	6.110	41.662
<u>Títulos Vencidos</u>			
Vencido até 1 ano	48.026	20.953	14.182
Vencido até 2 anos	10.684	6.956	1.164
Vencido até 3 anos	8.228	969	765
Vencido até 4 anos	974	1.130	371
Vencido há mais de 4 anos	1.189	630	34

Valores referentes às contas a receber da companhia dos clientes por incorporação, em que o saldo contábil dos empreendimentos não concluídos, está limitado ao percentual de conclusão das obras.

Adicionalmente, a Companhia analisa e estuda constantemente oportunidades e alternativas de financiamento corporativo e, a partir de sua abertura de capital, também por meio de instrumentos de mercado de capitais desde que a administração entenda necessário para fazer frente a necessidades específicas da Companhia e em condições consideradas adequadas (tais como, custo, prazo e montante). Além disso, a Companhia avalia, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimentos, tanto diretamente quanto por meio das suas controladas e coligadas ou em parceria com outras incorporadoras, podendo vir a financiar tais investimentos com o seu caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas suas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

f. Níveis de endividamento e características das dívidas

i. Contratos de empréstimos e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo total de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ 802,9 milhões, enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras restritas e títulos e valores mobiliários era de R\$ 600,0 milhões.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Dívida Bruta			
(Em R\$ mil)	2023	2022	2021
Financiamento à Construção	325.621	177.003	87.579
Debêntures, Capital de Giro e Arrendamento	477.255	276.666	180.071
Mercantil			
Instrumento Financeiro (swap)	-	-	-
Total	802.876	453.669	276.650
Parcela Circulante	164.443	93.475	60.797
Parcela Não Circulante	638.433	360.194	206.853

Os Diretores da Companhia julgam que o perfil da dívida da Companhia é confortável face seus compromissos e geração de caixa, estando preparada e com a capacidade de obter novos recursos no mercado se necessário.

Na maioria dos empreendimentos, os financiamentos à produção são amortizados mediante o repasse do saldo devedor do comprador do imóvel junto à Companhia para a instituição financeira provedora do financiamento utilizado na condução do empreendimento, ou para outra instituição financeira de preferência do cliente. Nesses casos, o cronograma de amortização desta modalidade de financiamento não resulta em exposição de caixa para a Companhia.

A tabela abaixo evidencia a composição do vencimento da dívida bruta da Companhia em 31 de dezembro de 2023:

<i>(Em milhares de Reais)</i>	
Ano de vencimento	Saldo
2024	164.443
2025	120.997
2026	298.995
2027	150.113
2028	68.328
Total	802.876

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em duas principais modalidades, a saber:

1. Financiamento à construção

Modalidade de financiamento que tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 7,5% e 9,9% ao ano, com correção pela variação da Taxa Referencial (“TR”) e também da poupança. Estas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos. O saldo devedor dos financiamentos contratados pela Companhia sob esta modalidade em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 177.003 mil e em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 325.621 mil com o seguinte cronograma de vencimento:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(Em milhares de Reais)

Ano de vencimento	Saldo
2024	94.188
2025	63.416
2026	162.065
2027	4.082
2028	1.870
Total	325.621

2. Financiamento corporativo (capital de giro e debêntures)

Operações contratadas com o objetivo de gerenciar a liquidez da Companhia, assim como a operação financiando a compra de terrenos e o ciclo de obras da companhia (empréstimos com destinação imobiliária).

1.1. Debêntures / Notas Comerciais

Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolvem assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo a companhia visa estruturas maiores, com prazos mais extensos de pagamento.

- Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debêntures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia, no valor total de R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A ("ISEC"), fazendo jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo devedor das Debêntures correspondentes a 100% CDI + 2,99%. As debêntures serviram para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021, ocorreu a liquidação da primeira parte do valor captado no total de R\$ 50 milhões e em 11 de maio de 2021 a liquidação da segunda parte no valor total de R\$ 30,1 milhões, totalizando a captação desta primeira emissão em R\$ 80,1 milhões.
- Em 24 maio de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a segunda emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações. em série única. da espécie quirografária. para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 50 milhões, as quais fazem jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo devedor das Debêntures correspondentes a 100% CDI + 2,39%. distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de maio de 2021 ocorreu a liquidação total do valor captado no montante de R\$ 50 milhões.
- Em 20 junho de 2022. o conselho de administração da Companhia aprovou a terceira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização ("Securitizadora"), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, fazendo jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

devedor das Debêntures correspondentes a 100% CDI + 2,00%. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões.

- Em 10 de julho de 2023, a companhia realizou sua 1ª emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, no montante de R\$ 40 milhões, fazendo jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo devedor das notas comerciais correspondentes a 100% CDI + 3,00%. A emissão conta com garantia de alienação fiduciária da integralidade das cotas da SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda, e tem vencimento em 10 de janeiro de 2027.
- Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures"), pela Companhia, no valor total de R\$ 200 milhões as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO ("Securitizadora"). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil). Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securitizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O saldo devedor das debêntures em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 477,3 milhões. Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante das debentures possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

(2.2) Debêntures/ Notas Comerciais
(Em milhares de Reais)

Ano de vencimento	Saldo em 31/12/2023
2024	70.255
2025	57.581
2026	136.930
2027	146.031
2028	66.458
Total	477.255

Abaixo temos a consolidação dos empréstimos e financiamentos da companhia na posição de 31 de dezembro de 2023, em comparação a posição relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022:

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/12/2023	31/12/2022
Controladora				
Debênture- 1ª emissão (CRI)	mar/25	CDI +2,99%	50.145	80.310
Debênture- 2ª emissão	mai/25	CDI +2,39%	37.991	50.787
Debênture- 3ª emissão (CRI)	jul/27	CDI +2,00%	150.387	150.615
Debênture- 4ª emissão (CRI)	out/28	CDI + 2,00%	204.420	-
Nota Comercial	jan/27	CDI + 3,00%	40.292	-
(-) Custo de captação			(5.980)	(5.046)
Total			477.255	276.666
Circulante			70.255	43.820
Circulante			407.000	232.846
Controladas:				
Financiamento à construção	07/24 a 02/28	TR + 7,5% a 9,91%	267.016	81.313

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Financiamento à construção	07/24 a 05/27	Poupança + 3,55 % a 5,00%	58.605	95.690
Total Controladas			325.621	177.003
Total Consolidado			802.876	453.669
Circulante			164.443	93.475
Não Circulante			638.433	360.194

Financiamento corporativo (capital de giro e debentures)

Operações contratadas com o objetivo de gerenciar a liquidez da Companhia, assim como a operação financiando a compra de terrenos e o ciclo de obras da companhia (empréstimos com destinação imobiliária).

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não possui relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas evidenciadas no item 2.1(h) abaixo.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

Não existe grau de subordinação entre as dívidas da Companhia, observado que determinadas operações de crédito contratadas junto às instituições financeiras contam com garantias reais atreladas ao respectivo projeto, como, por exemplo, a hipoteca das unidades, que poderão ser executadas para quitação ou amortização das referidas dívidas. Além disso, como detalhado neste item “f”, parte dos empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia são oriundos do SFH e SFI, cujos recursos são utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em SPEs controladas. Em seus empreendimentos, a Companhia adota o regime tributário de Patrimônio de Afetação, cuja normas estabelecem a segregação do patrimônio do empreendimento do patrimônio do incorporador.

De acordo com os contratos das dívidas contraídas pela Companhia, nenhum tem subordinação com relação à outra, mesmo em eventual concurso universal de credores. Considerando que nos contratos da Companhia não há ordem de precedência, em eventual concurso universal de credores, ressalvadas as garantias reais constituídas nos termos indicados acima, a Companhia obedece aos termos estabelecidos na legislação brasileira.

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 à alienação de controle societário.

A Companhia é parte como tomadora em contratos de empréstimos e financiamentos evidenciadas neste item 2.1(f) e, portanto, no contexto de tais financiamentos, está obrigada à observância de determinadas obrigações e restrições, sob pena de vencimento antecipado das dívidas em vigor na data de apresentação deste Formulário. Tais restrições são usuais de mercado em operações como aquelas contratadas pela Companhia e incluem, exemplificadamente:

- alteração do controle direto ou indireto da Companhia; e
- alienação de ativos da Companhia;

Certos contratos de empréstimos e financiamentos da Companhia também possuem cláusulas restritivas para observância de covenant financeiro atrelado ao índice financeiro abaixo, que deve ser auferido

Dívida líquida + Obrig. Aquisição de imóveis – Permutas

Patrimônio Líquido

< 0,5

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano:

A Companhia acompanha o atendimento dos covenants financeiros bem como das cláusulas restritivas e entende que, em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 observou todos os covenants financeiros bem como demais cláusulas restritivas previstas nos instrumentos.

g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados

A tabela abaixo evidencia os limites de financiamentos contratados pela Companhia já utilizados e disponíveis nas datas indicadas:

	Em 31 de dezembro de		
R\$ Mil	2023	2022	2021
Limite Contratado	1.396.989	1.103.440	672.540
Limite Utilizado	447.159	265.910	186.670
% Disponível	32,0%	24,1%	27,8%

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado Consolidado para os períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	Exercício encerrado em	AV%	Exercício encerrado em	AV%	AH%
(Em R\$ mil ou %)	31/12/2023		31/12/2022		
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	1.409.200	103,96%	878.880	105,96%	60,34%
Receita de Serviços	6.499	0,48%	8.570	1,03%	-24,17%
Receita Bruta	1.415.699	104,44%	887.450	107,00%	59,52%
Deduções da Receita	-60.200	-4,44%	-58.032	-7,00%	3,74%
Receita Operacional Líquida	1.355.499	100,00%	829.418	100,00%	63,43%
Custo dos Imóveis Vendidos	-1.063.099	-78,43%	-619.844	-74,73%	71,51%
Lucro Bruto	292.400	21,57%	209.574	25,27%	39,52%
Despesas Gerais e Administrativas	-66.731	-4,92%	-51.795	-6,24%	28,84%
Despesas com Vendas	-97.441	-7,19%	-68.519	-8,26%	42,21%
Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas	-8.927	-0,66%	-1.851	-0,22%	382,28%
Resultado Operacional	119.301	8,80%	87.409	10,54%	36,49%
Receitas Financeiras	49.816	3,68%	44.652	5,38%	11,56%
Despesas Financeiras	-55.309	-4,08%	-36.113	-4,35%	53,16%
Resultado da equivalência patrimonial	-2.885	-0,21%	-3.965	-0,48%	-27,24%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	110.923	8,18%	91.983	11,09%	20,59%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-31.411	-2,32%	-19.437	-2,34%	61,60%
Lucro Líquido do Período	79.512	5,87%	72.546	8,75%	9,60%
Acionistas da companhia	51.643	3,81%	32.249	3,89%	60,14%
Participação de não controladores	27.869	2,06%	40.297	4,86%	-30,84%

Receita Bruta de Vendas de Imóveis

A receita bruta de vendas de imóveis somou R\$ 1,4 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de 60,3% em relação aos R\$ 878,8 milhões do mesmo

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

período no ano anterior. Essa variação é decorrente da retomada dos lançamentos de alto luxo no mercado de Belo Horizonte e Rio de Janeiro, que teve um grande sucesso. Outro fator, que impactou a receita bruta de vendas são as evoluções das obras, como a receita de venda de imóveis da Companhia é reconhecida over time, conforme regras contábeis, a evolução das obras e das unidades vendidas impacta a receita.

Receita de Serviços

A receita de serviços somou R\$ 6,5 milhões em 2023, representando uma redução de 24,2% em relação aos R\$ 8,6 milhões de 2022. Essa variação é decorrente da redução do volume dos serviços prestados de administração de obras para modificações em unidades adquiridas da Companhia, para executar tais serviços. A Companhia cobra um percentual do valor gasto na modificação solicitada pelo cliente.

Receita Bruta

A receita bruta somou R\$ 1,4 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de 59,5% em relação aos R\$ 887,4 milhões do mesmo período no ano anterior. Essa variação é decorrente, principalmente, do aumento significativo de vendas de imóveis de alto padrão e das atividades de construção no ano.

Deduções da Receita

As deduções da receita somaram R\$ 60,2 milhões em 2023, representando um aumento de 3,7% em relação aos R\$ 58,0 milhões de 2022. Essa variação é decorrente do aumento de provisões e distratos de vendas, bem como ao aumento na tributação sobre vendas devido ao crescimento das vendas no período.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida somou R\$ 1,4 bilhão em 2023, representando um aumento de 63,4% em relação aos R\$ 829,4 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente dos valores de receita de venda de imóveis que teve uma variação significativa no período.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos somou R\$ 1,0 bilhão em 2023, representando um aumento de 71,5% em relação aos R\$ 619,8 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente do aumento do número total de obras em andamento, reflexo da inflação nos canteiros de obra, e de uma presença maior de permutas, além do crescente número de lançamentos de imóveis de alto padrão.

Lucro Bruto

O Lucro Bruto somou R\$ 292,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de 71,5% em relação aos R\$ 209,5 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente das modificações de receita e custos acima mencionados.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 66,7 milhões em 2023, representando um aumento de 28,8% em relação aos R\$ 51,7 milhões de 2022. Essa variação é decorrente do maior investimento em pessoal em áreas estratégicas, visando suportar o ciclo de crescimento da Companhia. Com o avanço das obras lançadas, que estão com percentual de vendas elevado e o novo ciclo de crescimento por novos lançamentos a serem realizados, a alavancagem operacional somada a diligência da companhia na gestão das despesas possibilita ganhos de produtividade dos nossos times, reduzindo a proporção do G&A na Receita Líquida.

Resultado Financeiro

As receitas financeiras somaram R\$ 49,8 milhões em 2023, um crescimento de 11,6% em relação a 2022, quando totalizou R\$ 44,7 milhões, fruto de um maior saldo de caixa médio em 2023 e um CDI médio mais alto em 2023 comparativamente a 2022. Já as despesas financeiras somaram R\$ 55,3 milhões em 2023, representando um aumento de 53,1% em relação aos R\$ 36,1 milhões de 2022, resultado de uma maior exposição média de dívida atrelada ao CDI em 2023 quando comparado ao ano de 2022 e, também, por conta de um maior CDI médio em 2023 versus 2022.

Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas somaram R\$ 8,9 milhões no ano de 2023, representando um aumento de 382,2% em relação aos R\$ 1,8 milhão do ano de 2022. Essa variação é decorrente de maiores despesas com contingências e maiores perdas líquidas com outros investimentos.

	Exercício encerrado em	AV%	Exercício encerrado em	AV%	AH%
<i>(Em R\$ mil ou %)</i>	31/12/2022		31/12/2021		
Receita Bruta de Vendas de Imóveis	878.880	106,00%	905.968	102,70%	-2,99%
Receita de Serviços	8.570	1,00%	13.502	1,50%	-36,53%
Receita Bruta	887.450	107,00%	919.470	104,20%	-3,48%
Deduções da Receita	-58.032	-7,00%	-37.302	-4,20%	55,57%
Receita Operacional Líquida	829.418	100,00%	882.168	100,00%	-5,98%
Custo dos Imóveis Vendidos	-619.844	-74,70%	-585.907	-66,40%	5,79%
Lucro Bruto	209.574	25,30%	296.261	33,60%	-29,26%
Despesas Gerais e Administrativas	-51.795	-6,20%	-40.551	-4,60%	27,73%
Despesas com Vendas	-68.519	-8,30%	-55.392	-6,30%	23,70%
Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas	-1.851	-0,20%	-19.851	-2,30%	-90,68%
Resultado Operacional	87.409	10,50%	180.467	20,50%	-51,57%
Receitas Financeiras	44.652	5,40%	14.505	1,60%	207,84%
Despesas Financeiras	-36.113	-4,40%	-13.478	-1,50%	167,94%
Resultado da equivalência patrimonial	-3.965	-0,50%	-9.137	-1,00%	-56,61%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-91.983	11,10%	-172.357	19,50%	-46,63%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-19.437	-2,30%	-17.593	-2,00%	10,48%
Lucro Líquido do Exercício	72.546	8,70%	154.764	17,50%	-53,12%
Acionistas da Companhia	32.249	3,90%	79.658	9,00%	-59,52%
Participação dos não controladores	40.297	4,90%	75.106	8,50%	-46,35%

Resultado Operacional

O resultado operacional somou R\$ 119,3 milhões em 2023, representando um aumento de 36,4% em relação aos R\$ 87,4 milhões de 2022. Essa variação é decorrente das oscilações de receitas, custos e despesas mencionadas anteriormente contribuindo para um desempenho operacional aprimorado.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

O lucro antes do imposto de renda e contribuição social somou R\$ 110,9 milhões em 2023, representando um aumento de 20,5% em relação aos R\$ 91,9 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente do crescimento das receitas e do lucro da Companhia.

Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do exercício somou R\$ 79,5 milhões em 2023, representando um aumento de 9,6% em relação aos R\$ 72,5 milhões do ano anterior. Essa variação é decorrente dos fatores acima indicados.

Demonstração do Resultado Consolidado para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida da Companhia decorre da venda de imóveis, bem como da prestação de serviços, tais como taxas de administração em razão da contratação da Companhia para gestão das obras de determinados empreendimentos, bem como receitas decorrentes de customização de unidades por clientes, totalizou R\$ 829,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, uma redução de 6,0% em relação aos R\$ 882,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. As variações na receita operacional líquida são explicadas a seguir:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- **Venda de Imóveis:** A receita bruta relativa à venda de imóveis somou R\$ 878,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, redução de 3,0% quando comparado aos R\$ 906,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Essa redução foi em função do menor número de vendas em 2022, principalmente de empreendimentos de alto luxo que possuem preço médio mais alto. O volume de vendas contratadas para o segmento de alta renda em 2022 foi de R\$ 600,1 milhões, comparado a R\$ 726,7 milhões em 2021. Como a receita de venda de imóveis da Companhia é reconhecida over time, conforme regras contábeis, a evolução das obras e das unidades vendidas impacta a receita. Em 2022 a Companhia tinha 16 obras em andamento.
- **Prestação de Serviços:** A receita bruta decorrente da prestação de serviços apresentou saldo de R\$ 8,6 milhões em 31 de dezembro de 2022, contra R\$ 13,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. A redução foi em razão da redução do volume dos serviços prestados de administração de obras para modificações em unidades adquiridas da Companhia, para executar tais serviços. A Companhia cobra um percentual do valor gasto na modificação solicitada pelo cliente.

As deduções de receita corresponderam a R\$ 58,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que corresponde a um aumento de 55,6% em relação ao valor de R\$ 37,3 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, impactado principalmente pelo aumento dos distratos com relação as vendas. Em 2022 o valor total de distratos atingiu R\$ 50,1 milhões, 86,9% maior que o volume de distratos de 2021, que foi de R\$ 26,8 milhões.

Custo dos Imóveis Vendidos

Quando comparado o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o custo dos imóveis vendidos apresentou um aumento de 5,8% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 totalizando R\$ 619,9 milhões no período. O aumento de custo é reflexo principalmente da inflação nos canteiros de obra (em 2022, encerramos o ano com um total 16 obras em andamento contra 17 em 2021) e de uma presença maior de permutas na composição de nosso custo em relação ao ano anterior.

Lucro Bruto

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o lucro bruto totalizou R\$ 209,6 milhões, enquanto, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, correspondeu a R\$ 296,2 milhões. A margem bruta acumulada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 25,3%, 8,3 pontos percentuais abaixo do mesmo período encerrado em 2021, de 33,6%, sendo esta variação decorrente das modificações de receita e custos acima mencionadas.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 51,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando 6,2% da receita operacional líquida, aumento de R\$ 11,2 milhões quando comparado com mesmo período de 2021, quando corresponderam a R\$ 40,6 milhões, representando 4,6% da receita operacional líquida. O crescimento do G&A é explicado pelo maior investimento em pessoal em áreas estratégicas, visando suportar o ciclo de crescimento da Companhia. Com o avanço das obras lançadas, que estão com percentual de vendas elevado e o novo ciclo de crescimento por novos lançamentos a serem realizados, a alavancagem operacional somada a diligência da companhia na gestão das despesas possibilita ganhos de produtividade dos nossos times, reduzindo a proporção do G&A na Receita Líquida.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas foram de R\$ 68,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando 8,3% da receita operacional líquida, comparado com R\$ 55,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, representando 6,3% da receita operacional líquida. O crescimento das despesas comerciais é explicado, principalmente, pelas despesas com comissão e corretagem, geradas em função do sucesso das vendas realizadas, bem como pelo avanço das obras de empreendimentos já muito bem vendidos, que geram a despesa de comissão conforme o avanço da obra. Importante também mencionar os investimentos estratégicos realizados em Marketing e Publicidade nos mercados nos quais temos buscado desenvolver uma atuação ainda mais significativa, como o mercado

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

do Rio de Janeiro, assim como os investimentos em Stands devido ao alto volume de lançamentos realizados no segundo semestre de 2021 e no ano de 2022.

Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social totalizou R\$ 19,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, um aumento de 10,5% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, quando correspondeu a R\$ 17,6 milhões. Esse aumento se deve, principalmente, a estratégia de um cenário mais incerto acumular caixa de forma a otimizar a liquidez da Companhia. Isso significou maior receita financeira cuja alíquotas de IRCS são relativamente maiores do que aquelas que incidem sobre a receita e correção monetária de imóveis vendidos.

Lucro Líquido do Exercício

Em razão dos fatores acima indicados, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 72,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, em comparação a um lucro líquido de R\$ 154,8 milhões em 31 de dezembro de 2021, uma redução de 53,1% em função do aumento dos custos dos imóveis vendidos e em menor grau do aumento das atividades de construção citadas acima.

Fluxo de Caixa dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Discutimos abaixo as principais variações nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa para os períodos de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(R\$ Mil)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	330.137	243.926
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(73.946)	(12.237)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(114.746)	(47.567)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	283.705	146.015
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	425.150	330.137

Atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais somou R\$ 73,9 milhões em 2023, representando um aumento de 604,2% em relação aos R\$ 12,2 milhões aplicados em 2022. Essa variação é decorrente, principalmente, de um maior volume de juros pagos em 2023 e de uma redução de valores de adiantamento de clientes no comparativo de 2023 para 2022.

Atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento somou R\$ 114,7 milhões no ano de 2023, representando um crescimento de 241,2% em relação aos R\$ 47,5 milhões do mesmo exercício no ano anterior. O aumento no valor aplicado se deu, basicamente, por um maior valor aplicado em empresas ligadas em 2023 comparativamente a 2022.

Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento somou R\$ 283,7 milhões em 2023, representando um aumento de 94,2% em relação aos R\$ 146,0 milhões gerados no ano anterior. Essa variação é principalmente decorrente da captação de empréstimos e financiamentos ao longo de 2023, compensado parcialmente com um maior valor de amortizações no ano de 2023 em comparação a 2022.

Fluxo de Caixa dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Discutimos abaixo as principais variações nas demonstrações consolidadas dos fluxos de caixa para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(R\$ Mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	243.926	119.256
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(12.237)	126.035
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(47.567)	(76.205)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	146.015	74.840
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	330.137	243.926

Atividades Operacionais

O fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais apresentou uma redução no período do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, quando totalizou o valor aplicado de caixa de R\$ 12,2 milhões, em comparação com o mesmo período de 2021 quando correspondeu a um valor gerado de R\$ 126,0 milhões.

Com relação ao período de 2022, podemos destacar como principal contribuição para geração do caixa pelas atividades operacionais, variações no adiantamento de clientes no valor de R\$ 113,9 milhões compensado pela variação do contas a receber de clientes no valor de R\$ 144,9 milhões.

Atividades de Investimentos

O caixa tomado nas atividades de investimentos da Companhia foi de R\$ 47,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando uma variação de -37,6% em comparação com o mesmo período de 2021, no qual a aplicação de caixa nas atividades de investimentos foi de R\$ 76,2 milhões.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o caixa tomado nas atividades de investimentos ocorreu principalmente devido ao aumento de títulos e valores mobiliários no valor de 49,6 milhões.

Atividades de Financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 totalizou R\$ 146,0 milhões e foi representado por efeito líquido de captações de financiamentos no valor de R\$ 317,2 milhões, compensado por amortização de principal de empréstimos e financiamentos, no valor de R\$ 155,7 milhões.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 Resultados operacional e financeiro

I. *Descrição de quaisquer componentes importantes da receita*

A receita operacional bruta da Companhia é composta pela venda de imóveis e pela prestação de serviços, sendo que a maior parte da receita decorre da venda de imóveis incorporados pela própria Companhia.

Venda de imóveis:

A receita de incorporação imobiliária inclui os valores provenientes das unidades vendidas e revendidas dos empreendimentos, apuradas de acordo com a metodologia do Percentage of Completion ("POC"), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Prestação de Serviços:

A receita proveniente de prestação de serviços consiste nos valores recebidos em decorrência das comissões de intermediações de vendas imobiliárias, das taxas de administração cobradas dos parceiros da Companhia e faturadas pela construtora da Companhia nas obras que realiza, além da realização de obras por empreitada para terceiros.

II. *Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais*

As receitas auferidas pela Companhia provêm principalmente de vendas contratadas de lançamentos imobiliários realizados pela própria Companhia, as quais são reconhecidas de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos imobiliários, de forma proporcional ao índice de execução das respectivas obras, isto é, o reconhecimento de receita ocorre à medida que a obra evolui, de acordo com a metodologia do POC. Portanto, o reconhecimento de receita reflete os lançamentos e vendas de empreendimentos que estão sendo construídos e/ou foram entregues.

O reconhecimento de receita e, por consequência, o resultado operacional, dessa forma, ocorre pela combinação do desempenho de vendas e da evolução financeira das obras. Assim, as receitas da Companhia variaram ao longo dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 de acordo com os respectivos volumes de vendas contratadas e obras em andamento, ambos impactados pelo aumento do volume de lançamentos de empreendimentos imobiliários nos últimos anos.

Adicionalmente, determinados fatores macroeconômicos influenciam diretamente os resultados do setor de incorporação imobiliária, tais como o crescimento da economia, a redução das taxas de desemprego e a capacidade geração de renda, a redução das taxas de juros, disponibilidade de crédito e a promoção de alternativas de captação para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, bem como o elevado déficit habitacional (demanda por moradia vis-à-vis disponibilidade de imóveis no mercado) nos mercados de atuação da Companhia.

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços:

Os contratos de compra e venda de imóveis celebrados com os clientes preveem, de modo geral, correção do saldo devedor pela variação anual do Índice Nacional da Construção Civil ("INCC") para a fase de construção e, após sua conclusão, pelo Índice Geral de Preços de Mercado ("IGPM") ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (ÍPCA"), acrescido de um determinado spread. Assim, as receitas de vendas da Companhia podem ser afetadas de acordo com a variação desses índices. Os contratos de compra e venda de imóveis celebrados com os clientes preveem, de modo geral, correção do saldo devedor pela variação anual do Índice Nacional da Construção Civil ("INCC") para a fase de construção e, após sua conclusão, pelo Índice Geral de Preços de Mercado ("IGPM") ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (ÍPCA"), acrescido de um determinado spread. Assim, as receitas de vendas da Companhia podem ser afetadas de acordo com a variação desses índices. O INCC, em sua apuração, abrange materiais e equipamentos,

2.2 Resultados operacional e financeiro

serviços e mão de obra da construção, com dados coletados, atualmente, em sete capitais do Brasil (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Porto Alegre e Brasília). Por se tratar de um índice com uma carteira de separação dos orçamentos por padrão construtivo, o INCC estrutura sua ponderação por meio de pesos de acordo com os processos de habitações residenciais, divididos em Econômico, Médio e Alto padrão.

Adicionalmente, a receita de incorporação imobiliária é apurada de acordo com a metodologia do POC, que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Dessa forma, a receita da Companhia também poderá ser afetada pela velocidade de construção de seus empreendimentos, bem como pelos lançamentos de novos empreendimentos.

Considerando que a Companhia não tem em suas atividades operacionais e de financiamento, exposição a moedas estrangeiras, não há variações de receitas atribuíveis a taxas de câmbio.

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, quando relevante:

Taxas de Inflação, da variação dos principais insumos e produtos

Conforme evidenciado no item 2.2(b) acima, os contratos de compra e venda de imóveis são reajustados, até a data do repasse do cliente para instituição financeira, pelo INCC e, após a entrega das chaves, pelo IGPM ou IPCA acrescido de um determinado *spread*. O INCC visa capturar as variações dos custos de construção, incluindo os insumos e serviços. Com relação aos empreendimentos, periodicamente as tabelas de vendas são revistas de acordo, principalmente, com a evolução do estágio das obras e do ritmo de vendas.

Câmbio

Atualmente a Companhia não possui exposição direta em moedas estrangeiras, de forma que todo risco cambial se aplica de forma indireta, impactando o preço de alguns insumos atrelados a *commodities*, como aço (estrutura), cobre (cabos elétricos) e petróleo (impermeabilizantes), e pode ser representado pelos riscos macroeconômicos da economia brasileira. Esses impactos indiretos acabam refletidos no INCC, que, conforme detalhado acima, indexa os recebíveis de unidades em construção.

Taxa de Juros

A variação nas taxas juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, além de afetar os custos de financiamento a produção e da dívida da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos circulante e não circulante totais de R\$ 802,9 milhões, sendo: (i) R\$ 325,6 milhões referentes ao financiamento a produção contratado junto ao SFH e SFI, sendo parte deles atrelados à Taxa Referencial ("TR") ou à variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"); e (ii) R\$ 477,3 milhões referente a debêntures (integralmente atreladas ao CDI).

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos circulante e não circulante totais de R\$ 453,7 milhões, sendo: (i) R\$ 177,0 milhões referentes a financiamento a produção, contratados junto ao SFH, sendo parte deles atrelados à TR ou à variação do CDI); e (ii) R\$ 276,7 milhões referente a debêntures (integralmente atreladas ao CDI).

A receita financeira, advinda da aplicação do caixa disponível da Companhia, também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

a. Mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não houve alterações nas práticas contábeis que tenham gerado efeitos significativos em relação às informações abordadas neste item 2.

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

A Diretoria da Companhia confirma que não ocorreram ressalvas no relatório dos auditores independentes nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023.

Foram inseridas ênfases nos pareceres e relatórios dos auditores independentes da Companhia nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 com texto indicado abaixo:

2022/2023:

“Conforme descrito na Nota explicativa 2.1, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”

2021:

“Conforme descrito na Nota explicativa 2.1, 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”

A Diretoria da Companhia ressalta que as demonstrações financeiras 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 02/2022. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 Efeito Relevante nas Demonstrações Financeiras

a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não aplicável, tendo em vista que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, nenhum segmento operacional foi introduzido ou alienado no âmbito das atividades da Companhia que causaram ou possa causar efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia e em seus resultados.

b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não aplicável, tendo em vista que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 não houve nenhuma constituição, aquisição ou alienação de participação societária em outras empresas relevantes por parte da Companhia além das SPEs por meio da qual ela desenvolve seus empreendimentos imobiliários, no curso normal dos negócios.

Em janeiro de 2023, a Companhia finalizou o processo de formação da joint venture com a Performance Empreendimentos Imobiliários, com a assinatura dos documentos definitivos para o investimento conjunto na Viv In Multifamily Ltda., desenvolvedora e proprietária de empreendimentos residenciais multifamiliares voltados para renda, e a Livizi Property Management Ltda., gestora de empreendimentos residenciais multifamiliares para renda. Trata-se de negócio ainda incipiente e sem impactos relevantes nos resultados da Patrimar.

c) Eventos ou operações não usuais

Em 2023 não houve eventos ou operações não usuais que impactassem ou causassem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

2.5 Medições não contábeis

Consistente com práticas de mercado, a Companhia divulga medidas não contábeis que não consistem em medidas de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro – IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. A Diretoria acredita que a apresentação dessas medidas é capaz de fornecer informações úteis para investidores terem melhor entendimento da performance operacional e resultados financeiros da Companhia. Entretanto, estas medidas não contábeis não têm significados e metodologias padronizados e podem não ser diretamente comparáveis com métricas de nome igual ou similar publicadas por outras Companhias devido a diferentes metodologias de cálculo ou devido a itens que podem ser objeto de interpretação. Ainda que essas medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela Diretoria para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

As informações incluídas neste item 2.5 foram preparadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e devem ser lidas e analisadas em conjunto com as informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas respectivas notas explicativas, disponíveis em nosso site (<https://ri.patrimar.com.br/>) e no site da CVM (www.gov.br/cvm).

a) Informar o valor das medições não contábeis.

EBITDA E MARGEM EBITDA

Informações Financeiras Seleccionadas (valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
EBITDA	140.590	98.900	180.612
EBITDA Ajustado	166.904	111.427	188.015
Margem EBITDA	10,40%	11,90%	20,50%
Margem EBITDA Ajustado	12,30%	13,40%	21,30%
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE)	14,30%	14,20%	36,00%

EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

O EBITDA (Earning Before Interest, Taxes Depreciation and Amortization), sigla em inglês para denominar LAJIDA (Lucro Antes De Juros, Impostos Depreciação e Amortização) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 (“Resolução CVM 156”) e em conformidade com o Ofício Circular Anual CVM/SEP 2023, de 28 de fevereiro de 2023, conciliada com suas demonstrações financeiras. O EBITDA consiste no lucro líquido do exercício, acrescido das receitas (despesas) financeiras líquidas, do imposto de renda e da contribuição social e da depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido 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 são medidas alternativas aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como medidas de desempenho para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.

Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse mesmo significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 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

2.5 Medições não contábeis

vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156.

No mercado imobiliário, contabilmente, os juros do financiamento de construção são capitalizados ao custo do produto, ao invés de tidos como despesa financeira, já que são decorrentes do processo produtivo.

Portanto, para melhor compreensão se faz necessário o uso do EBITDA Ajustado, em que os encargos financeiros capitalizados são incorporados ao resultado obtida pela metodologia padrão estipulada pela Resolução CVM 156. O EBITDA Ajustado consiste no lucro líquido do exercício, acrescido das receitas (despesas) financeiras líquidas, do imposto de renda e da contribuição social e da depreciação e amortização, excluindo-se os encargos financeiros capitalizados ao custo do produto.

O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. A Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

A Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada divulgados pela Companhia podem não ser comparáveis ao EBITDA Ajustado e à Margem EBITDA Ajustado preparados por outras sociedades.

b) Fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas.

EBITDA, MARGEM EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Lucro Líquido do exercício ¹	79.512	72.546	154.764
(+) Imposto de renda e contribuição social	31.411	19.437	17.593
(+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas	5.493	(8.539)	(1.027)
(+) Depreciação e amortização	24.174	15.456	9.282
EBITDA	140.590	98.900	180.612
Margem EBITDA (%)	10,40%	11,90%	20,50%
Encargos financeiros capitalizados	26.313	12.547	7.403
EBITDA Ajustado	166.904	111.427	188.015
Margem EBITDA Ajustado (%)	12,30%	13,40%	21,30%

¹ Lucro líquido do exercício, acrescido das receitas (despesas) financeiras líquidas, do imposto de renda e da contribuição social e da depreciação e amortização, excluindo-se os encargos financeiros capitalizados ao custo do produto. No mercado imobiliário, contabilmente, os juros do financiamento de construção são capitalizados ao custo do produto, ao invés de tidos como despesa financeira, já que são decorrentes do processo produtivo. Portanto, para melhor compreensão se faz necessário o uso do EBITDA Ajustado, em que os encargos financeiros capitalizados são incorporados ao resultado obtida pela metodologia padrão estipulada pela Instrução CVM nº 527. O EBITDA Ajustado consiste no lucro líquido do exercício, acrescido das receitas (despesas) financeiras líquidas, do imposto de renda e da contribuição social e da depreciação

2.5 Medições não contábeis

e amortização, excluindo-se os encargos financeiros capitalizados ao custo do produto. O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a margem EBITDA e a margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não são medidas alternativas aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA, o EBITDA Ajustado, a margem EBITDA e a margem EBITDA Ajustado como medidas de desempenho para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.

RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Lucro Líquido do exercício	79.512	72.546	154.764
Patrimônio Líquido	571.490	537.696	487.282
Total do Patrimônio Líquido Médio	554.593	512.489	429.799
ROE	14,3%	14,2%	36,0%

- a) 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, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA e o EBITDA Ajustado funcionam como indicadores de nosso desempenho econômico geral, que não são afetados por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária sobre o lucro ou dos níveis de depreciação e amortização, sendo que o EBITDA Ajustado é ainda ajustado para excluir os efeitos dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos. O EBITDA e o EBITDA Ajustado, no entanto, apresentam limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e entre outros.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas contábeis reconhecidas pelo BR GAAP e nem pelas IFRS, emitidas pelo IASB e não representam o fluxo de caixa para os períodos/exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

O retorno sobre o patrimônio líquido, do inglês Return on Equity - ROE, não é uma medida de desempenho operacional, lucratividade ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O ROE tem a finalidade de medir a rentabilidade de uma empresa ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. O ROE é calculado através da divisão entre o lucro líquido do período/exercício pelo patrimônio líquido médio da Companhia. A Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão a mesma definição de ROE adotada pela companhia. Nesse sentido, o ROE divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao ROE divulgado por outras sociedades.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 Eventos subsequentes às Demonstrações Financeiras

Dividendos

Em 29 de abril de 2024 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2023 dos administradores e deliberado a destinação de R\$16.550, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$12.265 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$4.285 a serem distribuídos como dividendos extraordinário, ambos valores foram pagos no dia 10 de maio 2025.

5ª Emissão de debênture da companhia

Em reunião realizada em 08 de abril de 2024 ("RCA") o Conselho de Administração da PATRIMAR ENGENHARIA S.A aprovou a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), no valor unitário de R\$ 1, na mesma base da remuneração das Debêntures. As debêntures e os CRIs foram emitidos em duas séries, sendo (i) R\$131.119 correspondentes a Primeira Série; e (ii) R\$ 68.881 correspondentes a Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa de 1,40% ao ano, base 252 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 imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 114,00% da variação acumulada da Taxa DI ao ano base 252 Dias Úteis.

As Debêntures e os CRIs terão o prazo de 1.826 dias, contados da data de emissão e tiveram sua liquidação em 10 de maio de 2024.

2.7 Destinação de resultados

2.7 Destinação de resultados

Período	2023	2022	2021
(a) Regras sobre retenção de lucros	Nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, sem que exceda 20% (vinte por cento) do capital social, e respeitado o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações. Não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal se o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital exceder 30% (trinta por cento) do capital social. Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente	Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, sem que exceda 20% (vinte por cento) do capital social, e respeitado o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações. Não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal se o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital exceder 30% (trinta por cento) do capital social. Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente	Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral da Companhia poderá deliberar, por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) será destinado antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, sem que exceda 20% (vinte por cento) do capital social, e respeitado o limite máximo previsto na Lei das Sociedades por Ações. Não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal se o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital exceder 30% (trinta por cento) do capital social. Adicionalmente, conforme previsto no artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração para reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente

2.7 Destinação de resultados

Período	2023	2022	2021
	lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 32,2 milhões, foi destinado R\$ 1,6 milhões para constituição de reserva legal de lucros, R\$ 7,7 milhões à título de dividendos, R\$ 23,0 milhões como reserva de retenção de lucros. Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. a.1) Valores das Retenções de Lucros: R\$ 23,0 milhões. a.2) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados: 71,25%.	aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 79,6 milhões, foi destinado R\$ 3,9 milhões para constituição de reserva legal de lucros, R\$ 24,7 milhões à título de dividendos, R\$ 51,0 milhões como reserva de retenção de lucros. Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. a.1) Valores das Retenções de Lucros: R\$ 51,1 milhões. a.2) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados: 64,07%.	aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 56,4 milhões, foi destinado R\$ 2,8 milhões para constituição de reserva legal de lucros, R\$ 20,3 milhões à título de dividendos, R\$ 33,3 milhões como reserva de retenção de lucros. Os montantes de lucro líquido, dividendos e retenções acima descritos são calculados em conformidade com as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. a.1) Valores das Retenções de Lucros: R\$ 33,3 milhões. a.2) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados: 59,04%.
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	O Estatuto Social prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado pelas reservas legais e estatutárias seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O Estatuto Social prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado pelas reservas legais e estatutárias seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O Estatuto Social prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado pelas reservas legais e estatutárias seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.
(c) Periodicidade das distribuições	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o nosso Estatuto Social, podendo, no	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o nosso Estatuto Social, podendo, no	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o nosso Estatuto Social, podendo, no

2.7 Destinação de resultados

Período	2023		2022		2021	
de	entanto,	mediante	entanto,	mediante	entanto,	mediante
dividendos	deliberação	do	deliberação	do	deliberação	do
	Conselho	de	Conselho	de	Conselho	de
	Administração,		Administração,		Administração,	
	declarar dividendos		declarar dividendos		declarar dividendos	
	intermediários à conta		intermediários à conta		intermediários à conta	
	do lucro apurado, dos		do lucro apurado, dos		do lucro apurado, dos	
	lucros acumulados e		lucros acumulados e		lucros acumulados e	
	da reserva de lucros.		da reserva de lucros.		da reserva de lucros.	
	Podemos, ainda,		Podemos, ainda,		Podemos, ainda,	
	levantar balanço e		levantar balanço e		levantar balanço e	
	distribuir dividendos		distribuir dividendos		distribuir dividendos	
	intercalares, em		intercalares, em		intercalares, em	
	períodos menores,		períodos menores,		períodos menores,	
	desde que o total dos		desde que o total dos		desde que o total dos	
	dividendos pagos em		dividendos pagos em		dividendos pagos em	
	cada semestre do		cada semestre do		cada semestre do	
	exercício social não		exercício social não		exercício social não	
	exceda o montante das		exceda o montante das		exceda o montante das	
	reservas de capital.		reservas de capital.		reservas de capital.	
(d) Restrições	Não são impostas		Não são impostas		Não são impostas	
à distribuição	quaisquer restrições à		quaisquer restrições à		quaisquer restrições à	
	distribuição de		distribuição de		distribuição de	
de	dividendos por		dividendos por		dividendos por	
dividendos	legislação ou		legislação ou		legislação ou	
	regulamentação		regulamentação		regulamentação	
	especial aplicável ao		especial aplicável ao		especial aplicável ao	
	emissor, nem por		emissor, nem por		emissor, nem por	
	contratos, decisões		contratos, decisões		contratos, decisões	
	judiciais,		judiciais,		judiciais,	
	administrativas ou		administrativas ou		administrativas ou	
	arbitrais.		arbitrais.		arbitrais.	
(e) política de	Não aplicável, tendo		Não aplicável, tendo		Não aplicável, tendo	
destinação de	em vista que a		em vista que a		em vista que a	
resultados	Companhia não possui		Companhia não possui		Companhia não possui	
formalmente	uma política de		uma política de		uma política de	
aprovada	destinação de		destinação de		destinação de	
	resultados		resultados		resultados	
	formalizada.		formalizada.		formalizada.	

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 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. Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, que não estejam refletidas nas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

i. Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

A Companhia assumiu compromissos para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos respectivos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros, conforme o caso, sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam, em 31 de dezembro de 2023, R\$ 1.620.015 mil, (R\$ 1.574.743 mil e R\$ 698.432 mil em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente), dos quais:

R\$ 1.580.416 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.490.143 mil e R\$ 628.034 mil em 31 de dezembro de 2022 e 2021 respectivamente) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e ou participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos; e

R\$ 39.599 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 84.599 mil e R\$ 70.398 mil em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente) se referem ao pagamento de torna.

iii. Contratos de construção não terminada

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui contratos de construção não terminada que não estejam refletidas nas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

iv. Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

A companhia apresentou acima o valor de R\$ 1,397 milhões (R\$ 1,088 milhões e R\$ 730,733 mil em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente) de limite de crédito contratado. Entretanto o valor a liberar somava R\$ 810,3 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 741,403 mil e R\$ 190,425 mil em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente). A liberação do crédito é atrelada a evolução de obra dos empreendimentos de acordo com os termos assinados na contratação de cada obra.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Além daqueles mencionados acima, não há outros ativos e passivos assumidos pela Companhia e suas controladas que não estejam registrados em suas demonstrações financeiras consolidadas. Portanto, não há ativos ou passivos detidos pela Companhia e suas controladas que não estejam evidenciados em suas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

De acordo com a legislação societária em vigor, os resultados de exercícios futuros ("REF") de controladas e coligadas da Companhia não são evidenciados e/ou registrados nas demonstrações financeiras societárias individuais e consolidadas. Somente são registrados e evidenciados nos balancetes contábeis fiscais, os quais são gerados mensalmente para fins tributários. Para mais informações, verifique as notas

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

explicativas que são parte integrante das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras da Companhia.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

As operações mencionadas no item 2.8 acima são compromissos relacionados a permutas físicas ou financeiras para aquisição de terrenos ainda não foram registrados no balanço patrimonial da Companhia em virtude da necessidade de cumprimento de determinadas cláusulas resolutivas aos contratos. Uma vez resolvidas essas cláusulas, a Companhia reconhecerá os respectivos ativos e passivos referentes à transação de permuta e a parcela respectiva da torna, passando às etapas normais do curso dos seus negócios de construir, vender e entregar os respectivos imóveis, gerando assim receitas, custos e despesas relacionadas às suas operações.

(b) Natureza e o propósito da operação

As operações mencionadas no item 2.8 acima fazem parte do curso normal dos negócios da Companhia e têm o propósito de desenvolver as atividades de incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias por meio da aquisição de terrenos.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Os itens e montantes estão descritos no item 2.8 (a)(ii) deste Formulário de Referência.

2.10 Planos de negócios

2.10 Plano de negócios

(a) Investimentos:

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

O negócio da Companhia está focado nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. A incorporação imobiliária envolve diversos tipos de aquisições, seja com o desenvolvimento de projetos ou mesmo com a construção e a venda de unidades residenciais e comerciais para pessoas físicas e jurídicas de diversas classes de renda. Por sua vez, o principal objeto de investimento no setor de incorporação imobiliária, é a aquisição de terrenos. Neste sentido, e entendendo claramente a relevância para todo o processo de geração de valor dentro da companhia, nossos diretores participam ativamente no processo de compra. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada por um comitê de investimentos interno da Companhia. Adquirimos terrenos de pessoas físicas, jurídicas e em leilões judiciais e extrajudiciais e desenvolvemos uma auditoria (due diligence) objetivando a segurança legal, fiscal e ambiental na aquisição dos terrenos onde serão incorporados os nossos empreendimentos. Como é usual no mercado, avaliamos o custo-benefício de nossas aquisições gerenciando eventuais riscos legais e/ou ambientais, conforme orientação de nossos assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, realizamos um estudo de viabilidade financeira e elaboração de pesquisa de mercado.

A Companhia adquire os terrenos destinados aos empreendimentos imobiliários primeiramente através da permuta física, que consiste na entrega de unidades do empreendimento ao vendedor do terreno. Ainda na permuta física, a companhia também pode utilizar unidades concluídas em outros empreendimentos para realizar o pagamento relativo à aquisição de novos terrenos. No caso da permuta física, portanto, o pagamento não se dá via caixa. A segunda modalidade que a companhia utiliza permuta financeira, que consiste no pagamento futuro ao vendedor do terreno de determinado percentual incidente sobre o recebimento das vendas das unidades. Por fim, a companhia pode-se valer da aquisição de terrenos via pagamento em dinheiro, com a utilização de caixa próprio.

Desde 2020, a companhia realizou R\$ 4.532,62 milhões em VGV Bruto de Lançamentos, sendo R\$ 3.206,21 na marca Patrimar e R\$ 1.326,41 na marca Novolar. Além disso, na posição de 30/12/2023, a companhia possui um potencial de lançamentos em seu landbank R\$ 12,9 bilhões, sendo R\$ 9,5 bilhões na marca Patrimar e R\$ 3,4 bilhões na marca Novolar. Considerando os lançamentos mais o landbank, o valor de aquisição apenas da Patrimar (% societário da companhia em cada empreendimento) sobre o VGV total.

Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir nosso banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da Companhia. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar por nosso comitê de investimentos e processo de due diligence, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos:

Os investimentos da Companhia são financiados com recursos próprios decorrentes da geração de caixa de suas atividades, bem como por meio da contratação de empréstimos de capital de giro, linhas de financiamentos de mercado de capitais, tais como debêntures e financiamentos na modalidade de financiamento à produção e linhas decorrentes do Sistema Financeiro da Habitação ("SFH") com relação ao desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável, tendo em vista que não há desinvestimentos relevantes em andamento ou previstos.

(b) Aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva

2.10 Planos de negócios

Não aplicável, tendo em vista que não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos previstos que possam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços, indicando:

(i) Pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, tendo em vista que não há pesquisas em andamento relacionadas a novos produtos e serviços.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, pois não há pesquisas em andamento para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, pois não há pesquisas em andamento para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, pois não há pesquisas em andamento para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

(d) Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

A atuação da Companhia é permeada pelos temas ambientais, sociais e de governança (ASG), os quais estão integrados em diversas atividades que compõem seu plano de negócios. Diante disso, ciente de sua responsabilidade social, a Companhia participa ativamente de fóruns e discussões para promover e destacar seu compromisso com o desenvolvimento sustentável.

Desse modo, algumas oportunidades relacionadas a questões ASG que foram incorporadas no plano de negócios destacam-se para:

- ✓ Gerenciamento eficaz dos riscos ambientais e sociais, aliado à conformidade com todas as normas vigentes, com estratégia que visa antes de iniciar qualquer empreendimento, a Companhia conduz estudos de impacto ambiental e avalia possíveis contaminações do solo. Sendo crucial para alcançar seus objetivos de negócio, evitando problemas como atrasos nas aprovações, multas ambientais ou interrupções nas obras.
- ✓ Adoção ao Plano Empresário Verde que prevê que os empreendimentos atinjam economias de pelo menos 20% em água, energia e energia embutida em materiais
- ✓ Certificações ambientais como EDGE, uma inovação da IFC que tem como base um software que fornece soluções técnicas para adaptar o projeto do empreendimento a uma construção verde, com resultados ambientais e financeiros.
- ✓ Selo Casa Azul + da Caixa Econômica Federal em diversos produtos, promovendo maior eficiência hídrica e energética nos projetos;

Além disso, sob o aspecto de impacto ambiental, firmamos uma aliança com a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINC) para a redução de gases de efeito estufa no setor de construção e incorporação imobiliária.

Desta forma, para obtenção dos resultados e mitigação dos riscos associados ao meio ambiente a Companhia implementou o software ("CLIMAS") desenvolvido pela WayCarbon, empresa referência em mudança do clima, líder no segmento com inteligência na consolidação das informações das emissões e que permite análises estratégicas para uma Gestão de Emissões de GEE focada na identificação de melhoria em processos, redução de desperdícios e no monitoramento da eficácia das ações de mitigação

2.10 Planos de negócios

por meio de dashboards, destacando a iniciativa de um Plano de Mitigação de Gases de Efeito Estufa (Plano da Companhia) com base em inventários de GEE de todos os empreendimentos a partir do ano 2022.

Em relação ao aspecto Social, a empresa prioriza a saúde e segurança de seus colaboradores, incluindo os terceirizados, oferecendo treinamentos e capacitação para melhorar a eficiência e a qualidade do trabalho.

Implementação de cargos e salários e a busca por reconhecimento pelo compromisso em criar um ambiente de trabalho inclusivo, inspirador e que promove o desenvolvimento pessoal e profissional de seus colaboradores.

Diante disso, a conquista pelo cobiçado Selo Great Place to Work® (GPTW), reconhecendo-a como um excelente lugar para se trabalhar, concedido às empresas que se destacam por sua cultura organizacional, práticas de gestão de pessoas e níveis de confiança dos colaboradores.

Além disso, a empresa busca uma relação cada vez mais ativa com os clientes se com as partes interessadas, protegendo sua imagem e potencialmente conquistando novos clientes.

Em 2023, a Companhia estabeleceu um Comitê ESG com o objetivo de apoiar o acompanhamento e propor iniciativas sobre questões ambientais, sociais e de governança para a Diretoria, visando aprimorar a Governança Corporativa. O Comitê está encarregado de avaliar oportunidades como a implementação de uma política ESG, a análise do conjunto normativo relacionado ao tema e a identificação de outras questões que possam aprimorar o ambiente ASG da Companhia. Para demonstrar o compromisso da empresa com a sustentabilidade e para prestar contas às partes interessadas, como investidores, clientes, funcionários e comunidades locais, foi publicado o primeiro relatório da Sustentabilidade do ano de 2022 com descrição das práticas, iniciativas e impactos da organização em relação a questões ambientais, sociais e de governança - ESG (Environmental, Social and Governance).

Além disso, iniciativas envolvendo o entendimento das expectativas de todas as partes interessadas dentro de nossos processos com o objetivo de definir nosso foco de atuação (matriz de materialidade) e definição dos KPIs de performance ASG para que seja emitido nosso primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade e um roadmap formal de nossas atividades.

Frente a este histórico, entendendo nosso papel e do mercado financeiro como protagonistas para impulsionar o crescimento econômico do país em bases sustentáveis, em 2022 com metas até 2030 alinhadas aos objetivos globais (Acordo de Paris e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS) e desenvolver ações que contribuam para o enfrentamento dos principais desafios da sociedade e entendimento de como podemos contribuir proativamente, alinhados ao planejamento estratégico do negócio, para a criação de um futuro mais próspero e inclusivo.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante nosso desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados neste item 2.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3. Projeções

3.1 Projeções divulgadas e premissas

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 80"), a divulgação de projeções e estimativas neste Formulário de Referência é facultativa, desde que a administração da Companhia não tenha divulgado projeções e estimativas. Assim, tendo em vista que não foram divulgadas projeções e estimativas até o momento, a administração da Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais e financeiras) relacionadas aos negócios ou atividades da Companhia e de suas controladas.

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2 Acompanhamento das projeções

Nos termos do artigo 21 da Resolução CVM 80, a divulgação de projeções e estimativas neste Formulário de Referência é facultativa, desde que a administração da Companhia não tenha divulgado projeções e estimativas. Assim, tendo em vista que não foram divulgadas projeções e estimativas até o momento, a administração da Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais e financeiras) relacionadas aos negócios ou atividades da Companhia e de suas controladas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4. Fatores de risco

A Companhia atua especificamente no setor de incorporação e construção no Brasil, operando nas faixas alta, média e econômica de renda. Em se tratando de riscos, é fundamental este destaque, dado a característica intrínseca deste setor, que apresenta uma cadeia de geração de valor longa, que se inicia com a aquisição do terreno, passa pela construção da obra e chega até o período de garantia pós entrega ao cliente, em um ciclo que pode durar até sete anos. Por consequência, a Companhia está exposta a diversos riscos operacionais e de negócios, que são ao mesmo tempo amplos e peculiares. Isso significa também que a Companhia acaba por ter uma exposição aos fatores conjunturais de mercado de forma significativamente relevante, conforme exposto no item “4.3 – Riscos de Mercado” deste Formulário de Referência.

Portanto, a seguir, estão explicitados os principais fatores de risco considerados relevantes pela Companhia na data deste Formulário de Referência, organizados conforme categorias previamente definidas e em ordem decrescente de impacto. Caso esses riscos venham a se materializar, os negócios, a situação financeira, patrimonial, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como o preço dos valores mobiliários emitidos pela Companhia podem ser afetados.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento referente a qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados a seguir e as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas da Companhia

Para os fins deste item 4.1 e dos itens 4.2 e 4.3, 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, bem como no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item “4.1. Fatores de Risco” e nos itens “4.2.5 – Principais Fatores de Risco” e “4.3 Riscos de Mercado” devem ser compreendidas nesse contexto.

4.1 Descrição dos fatores de risco

(a) Riscos relacionados ao emissor

a.1) Incapacidade de implementação total ou parcial de sua estratégia de crescimento planejada

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. A capacidade de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, a facilidade para localizar terrenos adequados à incorporação de novos empreendimentos, a condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, a disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada ao custo previsto e ao tempo planejado para a construção, e, claro, a condições políticas e econômicas estáveis que garantam a disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial e taxas de juros acessíveis.

A Companhia acredita haver concorrência crescente para aquisição de terrenos adequados para incorporação imobiliária, e, por isso, pode não conseguir identificar terrenos adicionais para a incorporação de novos empreendimentos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, além de outros fatores extemporâneos como a instabilidade geopolítica, a Companhia poderá enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento e redução de sua liquidez. Tais riscos poderão afetar a Companhia adversamente e, consequentemente, caso ela não seja bem-sucedida, sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado poderá ser reduzida e ela poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os seus negócios e sua condição financeira e operacional.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Além disso, em um cenário mais adverso, inclusive com maior restrição de crédito, a Companhia pode ter que renegociar os instrumentos financeiros em vigor, o que pode comprometer e/ou dificultar o cumprimento de suas obrigações com relação aos contratos atualmente vigentes. O vencimento antecipado de qualquer de nossos contratos financeiros pode afetar a nossa capacidade em honrar nossos compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em nossos negócios e na nossa situação financeira.

a.2) Problemas e falhas relacionadas à execução, atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo contratualmente determinado junto aos seus clientes, constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, conseqüentemente, impacta suas vendas e crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos podem sofrer atrasos devido a: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás e licenças ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção, bem como possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres, incluindo naturais, incêndios e inundações; (iii) atrasos no fornecimento ou problemas de qualidade de matérias-primas, insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, incluindo aquelas terceirizadas pela Companhia para prestação dos serviços de construção de seus empreendimentos; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (x) escassez ou inadequação da mão de obra para execução dos projetos; (xi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (xii) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; (xiii) necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, bem como irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiv) possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou planos diretores estratégicos municipais aplicáveis que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas; (xv) ocorrência de custos acima do orçado; e/ou (xvi) eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, ou outros acontecimentos.

Além disso, a implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia também está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, poderá levar à interrupção total ou parcial e/ou restrição das operações e projetos, impactando diretamente as atividades e negócios da Companhia, prejudicando a sua reputação, e conseqüentemente, suas vendas futuras. A Companhia pode ter que adiantar também recursos para cobrir custos acima do orçado e/ou incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas.

Os atrasos nas obras, defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia, gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, aumentando a necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações. Os atrasos podem, ainda, afetar a reputação da Companhia, diminuir a demanda por imóveis incorporados pela Companhia, afetando sua rentabilidade. Adicionalmente, em consonância com o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia pode vir a ser demandada com no prazo de cinco anos a prestar garantia sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos.

Importante destacar também, que eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por

4.1 Descrição dos fatores de risco

danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando a sua capacidade de venda de novos projetos.

a.3) Cláusulas resolutivas e condições precedentes na compra de terrenos

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 que formalizam a aquisição pela Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a aprovação do projeto na prefeitura, a *due diligence* do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. A Companhia não pode garantir que todas as condições serão superadas, sendo que na hipótese de não superação, os negócios poderão ser resolvidos e a Companhia poderá não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos e os resultados da Companhia.

a.4) Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia

A Companhia é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos seus interesses, aos interesses de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, afetando adversamente sua reputação, negócios ou resultados financeiros e operacionais.

O Ministério Público poderá instaurar novos inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às nossas atividades, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos eventualmente causados por nós no desenvolvimento de nossas atividades, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, terceirização de atividades, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que somos parte em inquéritos civis ou ACP, poderemos figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) ou Termos de Compromissos (“TC”) genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, poderemos ficar sujeitos a 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 sobre as ACPs ou TACs e TCs firmados, vide itens 4.4 e 4.7 deste Formulário de Referência.

O valor das provisões feitas pela Companhia, bem como os valores estimados de perda, poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais de seus administradores 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 seus negócios ou nos seus resultados operacionais ou financeiros. Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, vide itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

a.5) Limitações na gestão de compliance e governança

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”) e à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, ressarcimento ou reparação integral do dano, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos,

4.1 Descrição dos fatores de risco

suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de licitar ou contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, além de publicação extraordinária da decisão condenatória em meios de comunicação de grande circulação, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados da Companhia.

A Companhia pode não ser capaz de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, controladores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Adicionalmente, a Companhia pode estar sujeita a violações de seu Código de Conduta de 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, controladores, controladas, funcionários ou terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao código de ética por administradores, controladores, controladas 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, controladores, controladas, 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, incluindo a perda do direito de participação da Companhia nos programas habitacionais do Governo Federal, ou do direito de receber eventuais 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. Além disso, os negócios e reputação da Companhia poderão ser afetados caso a Companhia, controladores, controladas e administradores figurem como réus ou investigados por práticas de corrupção, fraude, improbidade, crimes econômicos, condutas anticompetitivas, dentre outras.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Se a Companhia, controladas, administradores, controladores, funcionários ou terceiros, agindo ou não em seu nome, vierem a ser associados, ou mesmo acusados de estarem associados ou de estarem envolvidos em casos de corrupção, de forma direta ou indireta, a reputação da Companhia poderá ser negativamente afetada e/ou a sujeitará a multas, sanções e/ou obrigações legais, podendo qualquer uma delas ter um efeito material adverso relevante sobre os resultados operacionais, a condição financeira e as suas perspectivas.

a.6) Incapacidade parcial ou total na integração de novas operações que a companhia venha a desenvolver e/ou adquirir

A Companhia poderá vir a adquirir empresas no futuro, de modo a promover seu crescimento em linha com sua estratégia. Em caso de tais aquisições, a Companhia pode não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às suas operações e alcançar os benefícios esperados dessas

4.1 Descrição dos fatores de risco

aquisições. A integração das operações de empresas que a Companhia venha a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da alta administração da Companhia da gerência diária das nossas atividades atuais;
- a perda de clientes ou empregados;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, marketing, logística, vendas e suporte;
- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;
- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;
- contingências legais não previstas;
- a perda da reputação das marcas da Companhia se utilizadas junto às empresas adquiridas, além de eventual falha na manutenção dos seus padrões de qualidade; e
- outras consequências contábeis e de controle interno.

A Companhia pode não ser capaz de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”), bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das ações ordinárias da Companhia. Além disso, a incapacidade da Companhia de adquirir alvos adequados à integração com as suas atividades pode afetar adversamente sua taxa de crescimento futura. Tais fatos podem causar um efeito adverso nos negócios, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

a.7) Limitações de seguro

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, ataques cibernéticos, violação à proteção de dados de clientes e colaboradores, 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 em suas apólices de seguro.

A Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, ela conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para a Companhia. Sinistros que não estejam cobertos por suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios da Companhia ou sua condição financeira.

a.8) A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/18 – “LGPD”), que entrou em vigor no mês de setembro de 2020 e transformou 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

A Companhia administra e retém informações relacionadas a seus clientes, identificados ou passíveis de identificação, no curso regular de suas operações. Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão 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 poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por 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 sua reputação e seus resultados e, conseqüentemente, o valor de suas ações.

a.9) Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia podem resultar em danos financeiros e à reputação da Companhia.

Um incidente cibernético é um ataque intencional ou não que permita acesso não autorizado a sistemas a fim de romper operações, corromper dados ou furtar informações confidenciais. Com o aumento da dependência na tecnologia, também aumentam os riscos a que estão expostos os sistemas da Companhia, tanto internos quando externos.

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 afetá-la material e adversamente. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das suas operações pode afetar negativamente os resultados financeiros e a reputação da Companhia.

Após a entrada em vigor da LGPD, as empresas em geral, incluindo a Companhia, devem cumprir uma série de obrigações relacionadas ao tratamento de dados pessoais realizado em território brasileiro, de modo que eventuais ausências de adequação à LGPD, poderão resultar nas seguintes sanções administrativas aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (b) multa de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo limitada, no total, a R\$50 milhões por infração; (c) multa diária, limitada ao total descrito no item “b”; (d) publicização da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência; (e) bloqueio dos dados pessoais correspondentes à infração até a sua regularização; e (f) eliminação dos dados pessoais correspondentes à infração.

Esforços e investimentos em sistemas e infraestrutura de TI são caros e podem não ser suficientes para acompanhar as necessidades do mercado, bem como sua implementação pode durar mais tempo que o esperado, aumentando nossa vulnerabilidade a interrupções sistêmicas e ataques cibernéticos. Além disso, à medida que as ameaças cibernéticas continuam evoluindo, podemos ser obrigados a gastar recursos significativos para modificar ou aprimorar nossas medidas de proteção, bem como para investigar e solucionar quaisquer vulnerabilidades de segurança da informação.

Não há garantia de que seremos capazes de impedir falhas, interrupções, incidentes cibernéticos ou outras violações de segurança dos nossos sistemas e infraestrutura de TI ou de prestadores de serviço terceirizados, ou que seremos capazes de detectar e reagir adequadamente se houver uma falha, interrupção, incidente cibernético ou outra violação de segurança. Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguro contratadas pela Companhia, o que também poderá afetar a Companhia de maneira negativa.

4.1 Descrição dos fatores de risco

a.10) Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades com preço de até R\$ 350 mil (“empreendimentos populares”) é fornecida por instituições financeiras, em especial, pela Caixa Econômica Federal.

As aquisições de unidades pelos nossos clientes são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. Nos últimos 3 exercícios sociais, o percentual de financiamentos dos nossos clientes que foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal ficou acima de 30%.

Parte do nosso crescimento está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por nossos clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (“PMCMV”), do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a Caixa Econômica Federal está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou os benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem levar-nos a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para nossos clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, poderemos sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a modificação, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do PMCMV, concessão de financiamentos para os nossos clientes, medição da evolução das obras de cada empreendimento relacionado a tais financiamentos, entre outras atividades, pela Caixa Econômica Federal, podem impactar negativamente as nossas operações e a nossa condição financeira.

Atualmente, tramita no Supremo Tribunal Federal (“STF”) uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (“IPCA-E”) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor (“INPC”). Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o *spread* dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, conseqüentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do PMCMV e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Companhia.

a.11) Nossas atividades dependem da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos nossos empreendimentos.

Nossas atividades exigem volumes significativos de capital para suprir nossas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos nossos empreendimentos. Dependemos de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado por nossas operações para atender a essas necessidades.

Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), do PMCMV e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos por nós captados podem afetar adversamente nossa capacidade de custear nossas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de nossas atividades.

Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que tem sido realizada por meio de hipoteca dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos

4.1 Descrição dos fatores de risco

imobiliários. Desse modo, há matrículas oneradas com hipotecas a favor da Caixa Econômica Federal, cujo cancelamento não foi averbado nas respectivas matrículas. As hipotecas nessas circunstâncias devem necessariamente ser objeto de baixa pela incorporadora e o banco quando da transferência das unidades, via escritura pública, aos adquirentes, visto que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou, vide súmula 308, que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante terceiro que comprou o imóvel. A limitação de garantias disponíveis da Companhia poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

a.12) O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos nossos resultados. Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a nossa capacidade de manter o nosso ciclo operacional.

O nosso ciclo operacional depende, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. Temos uma significativa parcela de nossas operações voltada para empreendimentos populares, em relação aos quais a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. Um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento de nossos empreendimentos populares, por aumentar o custo de venda dos nossos lançamentos e, conseqüentemente, reduzir as nossas margens de rentabilidade.

Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. Poderemos, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às nossas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e resultados operacionais.

a.13) Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas para a Companhia, sendo que eventual inadimplemento pode acarretar o vencimento antecipado das dívidas da Companhia e a execução de eventuais garantias apresentadas.

A Companhia celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como a observação de *covenants* financeiros diretamente atrelados aos seus resultados. O inadimplemento desses *covenants* financeiros ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Companhia de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Dessa forma, caso quaisquer obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos nossos respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o nosso fluxo de caixa e a nossa situação financeira poderão ser afetados adversamente de maneira relevante. Não há garantia de que a Companhia conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Companhia sejam descumpridos. Caso qualquer desses eventos ocorra, o nosso fluxo de caixa e a nossa situação financeira poderão ser afetados de maneira adversa e relevante.

Além disso, a existência de limitações sobre nosso endividamento poderá dificultar a celebração de novos contratos para financiamento de nossas operações ou para refinanciamento de nossas obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente nosso negócio, nossos resultados operacionais e nossa situação financeira. Caso precisemos incorrer em novo endividamento em razão de nossa estratégia de

4.1 Descrição dos fatores de risco

expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, poderemos ter dificuldade de contratá-lo em virtude dessas restrições ou poderemos ser obrigados a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente nosso fluxo de caixa e nossos resultados operacionais.

Para mais informações sobre contratos financeiros, vide o item 2.1.f. deste Formulário de Referência.

a.14) Potencial conflito de interesses entre 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 para os negócios da Companhia, o que poderá vir a causar um impacto adverso em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais, bem como a seus acionistas.

(b) Riscos relacionados a seus acionistas, em especial os acionistas controladores

b.1) Potencial conflito de interesses entre os acionistas controladores e demais investidores da companhia

A Companhia é controlada por um grupo de acionistas. Enquanto tais acionistas controladores detiverem a maioria do capital social votante, eles terão 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 operações com partes relacionadas, 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, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"). 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. Não se pode assegurar que os interesses dos acionistas controladores da Companhia estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações.

b.2) Incapacidade de pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de ações

De acordo com o seu estatuto social e nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo, constituir reservas ou retido e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, pode haver a suspensão da 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 acionistas 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 acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

b.3) Diluição da participação dos acionistas controladores atuais no capital social da companhia

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e pode optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou de 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

ações, e, conseqüentemente, 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 de capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento de capital social poderá diluir a participação do investidor no capital social da Companhia.

(c) Riscos relacionados a suas controladoras e coligadas

c.1) Instabilidade nos resultados das controladas

A Companhia é uma *holding* e possui participação direta e indireta em diversas Sociedades de Propósito Específico (“SPEs” ou “SPE”) do setor imobiliário. Seus resultados, portanto, dependem dos resultados de suas controladas, os quais ela não pode assegurar que serão disponibilizados. A capacidade da Companhia de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas. A maioria das controladas e coligadas são SPEs que foram constituídas pela Companhia, juntamente com outras incorporadoras, construtoras ou parceiros financeiros, sendo que essas sociedades podem vir a não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio. Adicionalmente, os sócios das SPEs podem decidir pela não distribuição de lucros e destinação desses a outros fins societários. Assim, não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Companhia e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas.

c.2) Restrições de crédito dos parceiros

A Companhia pode financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Companhia a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de que a Companhia tenha que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento. Além disso, a Companhia está exposta ao risco de desvalorização da garantia recebida dos parceiros, uma vez que ela está correlacionada ao preço dos imóveis. Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Companhia referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Companhia. Para mais informações, vide item “2.1 – Comentários dos Administradores” deste Formulário de Referência.

c.3) Degradação do bom relacionamento com parceiros e/ ou sócios

A manutenção de um bom relacionamento da Companhia com seus parceiros e sócios é condição essencial para o sucesso da Companhia. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, bem como não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, 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.

Além disso, a necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Companhia implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Companhia e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A potencial falência de parceiros da Companhia, bem como de suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros poderão afetar adversamente suas operações e/ou projetos. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro. Essa participação adicional acarretará aumento da participação societária da Companhia na SPE, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Eventual condenação da Companhia em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

c.4) Implicações em eventuais processos de liquidação de controladas

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas do 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. Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia 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 grupo econômico da Companhia.

(d) Riscos Relacionados aos Administradores da Companhia

d.1) Perda ou incapacidade de reposição de membros da alta administração da Companhia

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Estas pessoas não estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou de não concorrência. Assim, a Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento. De qualquer forma, a perda dos serviços de qualquer dos membros de sua alta administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair, substituir ou manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante em seus negócios, na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

(e) Riscos Relacionados aos Fornecedores da Companhia

e.1) Aumentos no preço de matérias-primas

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 por ela celebrados com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente da situação financeira da Companhia. O custo dos prestadores de serviços também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer.

e.2) Exposição a utilização de mão de obra terceirizada

A Companhia e suas subsidiárias possuem número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Companhia pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira da Companhia e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

O empenho e a expansão das atividades da Companhia dependem, em grande parte, da capacidade de contratação de mão de obra qualificada. Neste sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra terceirizada nas localidades de atuação da Companhia pode vir a afetar a velocidade de implementação dos projetos, afetando de forma adversa os resultados operacionais e retorno dos empreendimentos.

Por fim, tendo em vista que a Companhia terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinuem suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Companhia poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

e.3) Escassez de corretores imobiliários

A Companhia depende da atuação de corretores imobiliários terceirizados – além dos seus próprios – para vender seus imóveis comerciais e residenciais. Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Companhia. Antes da pandemia, nossos corretores trabalhavam principalmente em nossos stands de vendas físicos, costumeiramente movimentados em horário de almoço, pois se encontram em centros corporativos ou próximos a eles. Com a adoção da prática de *home office* por boa parte das empresas, inclusive reforçadas pelo advento de imobiliárias tech, em relação a boa parte de seus funcionários, a tendência é que se verifique menor movimentação nesses centros corporativos, portanto, menor fluxo de pessoas atendidas por estes corretores.

Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória as construções da Companhia, além do fluxo de pessoas, visitas e interações entre corretores e potenciais compradores, ela pode ter dificuldade na mobilização comercial de seus produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente os negócios e resultados operacionais e financeiros da Companhia.

e.4) Eventuais atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários que estejam fora do nosso controle, podem ter um efeito adverso em nossa imagem, nossas atividades e sujeitar-nos a imposição de responsabilidade civil.

Adquirimos material de construção de terceiros e terceirizamos parte dos serviços de mão-de-obra, basicamente na parte de pintura e fundação. Desse modo, o prazo e a qualidade dos nossos empreendimentos dependem de fatores que estão fora do nosso controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

A execução dos nossos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes, necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o

4.1 Descrição dos fatores de risco

desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos nossos empreendimentos podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, além de nos sujeitar a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal, podendo afetar adversamente nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Além disso, conforme disposto no Código Civil, prestamos garantia de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias. Nessas hipóteses, podemos incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

(f) Riscos Relacionados aos Clientes

f.1) Escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e inadimplemento de financiamento

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 adversamente e de forma significativa.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("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 poderá 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.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento da integralidade do valor das unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais da Companhia. Em consequência, o cliente contrata diretamente com a Companhia o financiamento do valor restante, o chamado pró-soluto. A Companhia concede tais financiamentos aos compradores das unidades de seus empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e taxa de juros de Índice Geral de Preços – Mercado ("IGP-M") durante as obras e, após a concessão do Habite-se, há incidência de juros ao ano. Consequentemente, a Companhia está sujeita ao risco de aumento nas taxas de inflação, o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento de seus custos de captação de recursos, a situação financeira da Companhia e os resultados de suas operações poderiam ser adversamente afetados.

Para empreendimentos no segmento econômico, as aquisições de unidades pelos nossos clientes também podem ser financiadas por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil. Por serem instituições financeiras sujeitas à maior ingerência política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Adicionalmente, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Adicionalmente, a Companhia e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

f.2) Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige nossa coparticipação e, caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vencidas no período de obras, devemos realizar o pagamento pelo cliente.

No PMCMV, existe a possibilidade de o cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador durante o período de obras do imóvel. Durante esse período, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia no financiamento, por isso, caso o cliente fique inadimplente com relação ao pagamento das parcelas de juros, a Companhia é responsável pelo pagamento. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados, uma vez que a Companhia pode não ser capaz de recuperar valores por ela eventualmente pagos em nome dos clientes.

Além disso, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança para rever os valores devidos e retomar o imóvel pode levar, em média, dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado, o que pode afetar negativamente a Companhia. Ainda, a Companhia considera a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No entanto, no momento da concessão do financiamento imobiliário pelo banco fiador, o cliente constitui alienação fiduciária sobre o imóvel em favor do banco financiador, não restando à Companhia nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

f.3) Distratos dos contratos no âmbito das incorporações imobiliárias

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme em vigor ("Lei do Distrato") disciplina a resolução dos contratos por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano e regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.

A Lei do Distrato estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, este também terá deduzidas, do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais. No período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023, o total de unidades distratadas foi de 142, comparado a 216 em 2022 e 294 em 2021.

A Companhia não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa, uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, a Companhia tem que devolver parte do valor recebido do comprador. Se o volume de distratos se elevar, os resultados da Companhia poderão ser impactados. Por consequência, 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 dos empreendimentos. Adicionalmente, eventos

4.1 Descrição dos fatores de risco

geopolíticos adversos como a crise entre Rússia e Ucrânia, podem gerar uma desaceleração econômica global e um aumento dos níveis de desemprego, o que poderá resultar em um aumento do número de pedidos de distratos por nossos clientes, acentuando os desdobramentos destacados acima.

f.4) Mudanças geracionais na população, impactando a demanda

Além das habituais questões econômicas que podem impactar o grau de interesse dos compradores, como, por exemplo: desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, entre outros, as mudanças tecnológicas e dos padrões de comportamento das novas gerações pode levar os projetos da Companhia a perderem quantidade significativa de vendas.

(g) Riscos Relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atue

g.1) Competição do setor

O setor imobiliário no Brasil 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.

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 seu maior potencial de crescimento. Ademais, alguns dos concorrentes da Companhia poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, 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 ela não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado face aos seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante, impactando negativamente seu fluxo de caixa.

g.2) Disponibilidade e preços de terrenos

O crescimento contínuo da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. 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 ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o seu custo de vendas e diminuir os seus ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Assim, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetá-la adversamente.

g.3) Exposição da incorporação de empreendimentos imobiliários de padrão econômico a gestão pública

4.1 Descrição dos fatores de risco

Por uma questão simples do perfil de renda, nos empreendimentos imobiliários de padrão econômico, a capacidade de pagamento dos clientes é bastante inferior caso comparado as demais faixas de renda nas quais atuamos. Neste sentido, para que sejam viáveis tanta para os consumidores para os produtos, o governo brasileiro tem se empenhado a disponibilizar uma série de opções de financiamento e programas governamentais, inclusive de forma a reduzir o déficit operacional nos país.

A Companhia utiliza tanto os instrumentos de financiamento imobiliário à produção para pessoa jurídica, quanto instrumentos de financiamento imobiliário para pessoa física da Caixa Econômica Federal. A companhia, portanto, está sujeita a mudanças nas regras do SFH, do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), do Minha Casa Minha Vida (“MCMV”) e/ou do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”). Estes instrumentos são fundamentais para financiar a construção ou ampliar a sua capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento dos clientes da Companhia e diminuir a necessidade de utilização de seu próprio capital para a concessão direta de tais financiamentos.

Em se tratando especificamente da Caixa Econômica Federal, por ser um órgão de governo, esta está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar a Companhia a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Companhia pode sofrer um efeito adverso.

(h) Riscos Relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue

h.1) Alterações qualitativas e quantitativas na extensa e complexa legislação tributária brasileira, com foco no setor imobiliário

Atualmente, a Companhia atua sob as condições do Regime Especial Tributário (“RET”) aplicável ao Setor Imobiliário, instituído pela Lei nº 10.931/04, conforme em vigor. O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia e de 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 os seus resultados operacionais e financeiros.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Companhia 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.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual RET setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Companhia estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que ela não puder alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (“IVA”). Caso as reformas sejam aprovadas, a Companhia poderá ter um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus

4.1 Descrição dos fatores de risco

empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios.

As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) 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 nossas SPEs estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente.

h.2) Aumento da extensão e complexidade das regulações do setor imobiliário no Brasil

As atividades de empresas do setor imobiliário, estão sujeitas a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Companhia é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

Adicionalmente, as operações da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar atrasos ou cancelamentos de projetos da Companhia, fazer com que ela incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis realizada pela Companhia. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Companhia.

A terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Companhia ou que estejam, direta ou indiretamente, ligada às suas atividades, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente nas esferas cível, administrativa e/ou criminal. As leis que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia causar efeito adverso sobre os resultados da Companhia.

Além dos fatores mencionados acima, é importante registrar ainda que conforme previsto no Código Civil, a Companhia presta garantia por vícios construtivos que afetem a solidez e segurança dos empreendimentos durante o prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da expedição do Auto de Conclusão ou Habite-se, e poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias.

h.3) Método contábil característico a incorporação imobiliária e possibilidades de mudanças nas práticas contábeis atuais do setor

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").

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 61209, 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. A Companhia reconhece 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.

Por conseguinte, a administração da Companhia, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/ nº02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRSIC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os seus resultados operacionais da Companhia, uma vez que a Companhia reconhece 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 demonstrações e informações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu 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 atue

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não desenvolve atividades no exterior.

(j) Riscos relacionados a questões sociais

j.1) Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Companhia, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia, 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, caso em que a Companhia poderá, ainda, ter que despendar tempo e recursos financeiros em processo judicial no qual pleiteie a diferença entre o valor apurado em perícia e o valor de mercado do imóvel.

4.1 Descrição dos fatores de risco

j.2) Podemos ser responsabilizados por impactos em nossa força de trabalho, no entorno dos empreendimentos e na população como um todo devido a acidentes relacionados às nossas construções.

Nossas operações apresentam riscos que potencialmente podem levar a acidentes, como desmoronamentos, queda de equipamentos, má operação de ferramentas, entre outros. Tais acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores, e, muitas vezes, pode afetar diretamente nossa mão de obra própria ou de terceirizados.

Além disso, uma vez que nossas operações se concentram em áreas urbanas, a comunidade que se localiza no entorno dos empreendimentos ou qualquer pessoa que transite próximo a eles também pode vir a ser afetada de alguma maneira. Qualquer incidente que ocorra nas nossas instalações ou nas imediações pode resultar em consequências consideráveis, tais como danos permanentes, perdas humanas, responsabilidade em processos nas esferas cível e criminal, entre outras.

Eventos como esses também podem resultar em danos à reputação, financeiros e operacionais para a Companhia.

j.3) A Companhia está sujeita a interesses e obrigações relativas ao respeito aos direitos humanos de todos os stakeholders, que podem fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

Caso as providências adotadas pela Companhia para prevenir e administrar os riscos sociais não sejam suficientes para mitigá-los, ela consequentemente estará exposta a riscos legais, regulatórios, operacionais e reputacionais, os quais podem se materializar de diferentes maneiras.

A Companhia também deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Companhia de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

No mesmo sentido, se a Companhia não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há nenhuma garantia de que a Companhia conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais acima apontados atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Companhia.

(k) Riscos relacionados a questões ambientais

k.1) As atividades de construção de empreendimentos da Companhia podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente

As atividades de construção de empreendimentos da Companhia e de suas subsidiárias estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento. A não observância das leis e regulamentos ambientais por parte da Companhia ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas

4.1 Descrição dos fatores de risco

no entorno de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Além disso, a legislação e regulamentação em matéria ambiental poderão se tornar ainda mais rígidas, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais severas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia aumente de forma significativa os investimentos a fim de cumprir com as normas ambientais, podendo incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. Investimentos ambientais podem ser maiores que os estimados, devido aos custos incorridos no cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras, o que pode afetar adversamente os resultados da Companhia de forma significativa.

Adicionalmente, na qualidade de proprietária ou de operadora das propriedades, a Companhia pode ser responsabilizada pelo gerenciamento de eventual contaminação do solo, subsolo e águas subterrâneas e superficiais presentes nos imóveis, tendo ela dado causa ou não à contaminação, podendo ser obrigada a proceder com a recuperação, remediação e/ou descontaminação de tais áreas, sendo responsável, inclusive, por todos os custos envolvidos. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. A Companhia pode, também, ser responsabilizada criminalmente pelos danos ambientais potenciais e riscos associados ocasionados por eventual área contaminada, estando sujeita ao recebimento de penalidade, tais como multas e/ou embargos, bem como ao pagamento de indenização por danos a pessoas e propriedades.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação 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.

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. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. 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.

Os danos ambientais na esfera civil implicam responsabilidade objetiva e solidária. Portanto, 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.

A Companhia é e poderá ser, no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Companhia, podendo resultar na suspensão de suas atividades até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto.

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 pelo terceiro contratado.

k.2) O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns dos empreendimentos da Companhia podem comprometer o regular exercício das atividades empresariais.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade dos empreendimentos da Companhia, ela pode vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respeitivo licenciamento está, usualmente, sujeito ao cumprimento de condicionantes e exigências técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. A Companhia pode incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeita a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação e suspensão de obras por tempo indeterminado.

k.3) 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 nossos 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. Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, vide itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

(l) Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

l.1) Incêndios ou outros desastres (naturais ou de origem humana)

Além das chuvas, desastres provocados por força natural ou humana, podem danificar ou destruir as instalações e propriedades da Companhia, danificar e ocasionar atrasos em seus projetos. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica em seus empreendimentos podem implicar em aumentos significativos de seus custos, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

l.2) 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.

(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

m.1) A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda de nossos valores mobiliários pelo preço e momento desejados.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados na medida em que o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. A volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de valores mobiliários de emissão da Companhia de vendê-

4.1 Descrição dos fatores de risco

los ao preço e na ocasião em que desejem e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários emitidos pela Companhia. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência ou por motivos relacionados ao desempenho da Companhia.

m.2) O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades.

O Governo Federal realiza intervenções na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. Historicamente, as medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicaram em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevêê-las. Nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- Taxas de juros;
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- Racionamento de água e/ou energia;
- Instabilidade social e política;
- Política monetária;
- Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- Flutuações cambiais;
- Política fiscal; e
- Outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais.

m.3) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países de economia emergente e nos Estados Unidos, China e União Europeia, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações de emissão da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito

4.1 Descrição dos fatores de risco

e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras.

Esses acontecimentos podem afetar adversamente o preço de negociação de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e pode dificultar o acesso da Companhia aos mercados de capitais, bem como o financiamento das operações da Companhia em termos aceitáveis. Além disso, não há garantia de que o mercado de capitais esteja aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para a Companhia, o que pode prejudicar sua liquidez e seu valor de mercado, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

m.4) A inflação e eventuais medidas adotadas pelo Governo Federal do Brasil para combatê-la, incluindo aumentos nas taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo gerar um efeito adverso relevante a todo o mercado, inclusive acarretando eventuais consequências em relação à condição financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações da Companhia.

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 Comitê de Política Monetária - COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para 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, têm 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.

A inflação do Brasil, medida pelo IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), foi de 5,45% em 2022 e de -3,18% em 2023. O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou inflação de 5,93% em 2022 e de 4,62% em 2023, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Uma maior rigidez das políticas monetárias, aliada a altas taxas de juros, restringiram e poderão restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros desencadearam e poderão desencadear aumentos na inflação e, consequentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o negócio e aumentar os pagamentos sobre o nosso endividamento. Adicionalmente, há a possibilidade de não conseguirmos reajustar nossos preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação sobre sua estrutura de custos.

4.1 Descrição dos fatores de risco

O COPOM aumentou as taxas de juros oficiais para 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) em dezembro de 2022, tendo atingido altas históricas, posteriormente reduzindo a taxa para 11,75% em dezembro de 2023. Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira.

Além disso, as medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que nosso endividamento é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários (CDI). Pressões inflacionárias podem reduzir a capacidade da Companhia de acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem nos ser prejudiciais ou afetar adversamente o preço de negociação dos nossos valores mobiliários.

m.5) A instabilidade política afetou e pode voltar a afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e seus resultados operacionais e poderá também afetar o preço das ações da Companhia.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país. As crises políticas afetaram e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em uma desaceleração econômica e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, como a Companhia.

A recente instabilidade política e econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação no ambiente político doméstico. Além disso, os mercados brasileiros experimentaram maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de várias investigações em andamento sobre lavagem de dinheiro e alegações de corrupção conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. O potencial resultado das investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das companhias envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira.

Os efeitos das investigações relacionadas à corrupção resultaram em um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado sobre a economia brasileira, o ambiente político e o mercado de capitais. A Companhia não tem controle e não poderá prever se essas investigações ou alegações em andamento levarão a mais instabilidade política e econômica ou se novas alegações contra autoridades governamentais e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A economia brasileira sofreu uma forte desaceleração nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do governo brasileiro e ao declínio global dos preços das commodities. Espera-se que o atual Governo Federal proponha termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário projetado, mas é incerto se o governo brasileiro conseguirá reunir o apoio necessário no Congresso brasileiro para aprovar reformas específicas adicionais.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Companhia. A incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia, bem como o preço de suas ações.

4.1 Descrição dos fatores de risco

m.6) 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 nossos negócios.

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, não temos controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Nossos negócios, nossa situação financeira, o resultado das nossas operações, bem como nossas 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 quaisquer desses eventos pode ter um efeito adverso para nossos resultados.

m.7) Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Companhia.

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Companhia e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas.

Eventuais propostas para a implementação de reforma tributária que tramitem no congresso brasileiro podem ocasionar uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo.

Atualmente, o governo brasileiro está considerando a introdução de reformas tributárias significativas. Os itens mais significativos das reformas tributárias em discussão dizem respeito ao imposto sobre o consumo, incluindo PIS, COFINS, ICMS, IPI e ISS, sendo que os principais projetos de lei são: (i) a Proposta de Emenda à Constituição, ou PEC, 45/2019; (ii) a PEC 110/2019; e (iii) o Projeto de Lei nº 3.887/2020.

Algumas das principais propostas da reforma tributária envolvem: (i) a unificação do PIS e do COFINS, com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS); (ii) a mudança no sistema de arrecadação do

4.1 Descrição dos fatores de risco

imposto de renda; (iii) a criação de um imposto seletivo sobre produtos industrializados (IPI), aumentando a tributação de produtos como tabaco e álcool; (iv) a renegociação de dívidas com base no passaporte fiscal; (v) a criação de um imposto sobre transações digitais; e (vi) a tributação sobre a distribuição de lucros e dividendos, bem como o fim da dedutibilidade dos juros sobre o capital próprio.

Dependendo da redação aprovada para o projeto ou proposta de reforma tributária, nossos negócios podem ser afetados, principalmente no que se refere à reforma tributária que envolve a unificação do PIS e do COFINS quando da criação da CBS.

A aprovação da reforma do imposto de renda, dependendo do texto final, poderá afetar a distribuição de lucros, dividendos e juros sobre o capital próprio, o que poderá afetar negativamente nossos acionistas.

A Companhia não pode assegurar que não haverá uma reforma tributária ou mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que se submete a Companhia, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais.

Caso essas mudanças aumentem, direta ou indiretamente, a carga tributária da Companhia pode ter sua margem bruta reduzida, impactando material e adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e o pagamento de juros sobre capital próprio previsto na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional, que têm por objeto estabelecer a cobrança de Imposto de Renda na distribuição de lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas aos seus sócios e acionistas e alteração e/ou extinção do regime de tributário incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio. Assim sendo, tanto os dividendos recebidos das controladas da Companhia, quanto os distribuídos pela Companhia poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter o seu regime tributação extinto no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

m.8) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2020, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2021, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 67,0% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo, apesar da relativa diluição na concentração ocorrida nos últimos anos. A título de comparação, em 2018, a concentração era de 69,3%, e em 2019, 69,8%.

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 98,2% do mercado, com ampla vantagem para a CEF, com participação de 69,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços, podendo acarretar dificuldades adicionais nas captações de recursos, ou ainda, captações de recursos em condições menos vantajosas para a Companhia, o que pode impactar seus resultados, suas operações e sua condição econômico-financeira.

Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com os bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes.

m.9) Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de nossas ações ordinárias.

Podemos ser adversamente afetados 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável. Em novembro de 2021, foi reafirmado a nota BB-, com perspectiva estável, citando uma consolidação fiscal ainda lenta devido, sobretudo, à pressão dos gastos e à alta carga de juros. Em junho de 2023, a Standard & Poor's manteve o BB- mas alterou a perspectiva de estável para positiva baseados na expectativa de que medidas contínuas para enfrentar a rigidez econômica e fiscal podem reforçar a visão da resiliência da estrutura institucional do Brasil e reduzir os riscos à sua flexibilidade monetária e posição externa líquida.

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. Após alterações de perspectiva, ficou reafirmada, em abril de 2022, a classificação Ba2 da Moody's, com perspectiva estável.

Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo. Em avaliação realizada em dezembro de 2021, a Fitch reafirmou a nota BB-, com perspectiva negativa, citando os riscos negativos à economia, às finanças públicas e à trajetória da dívida brasileira. Em julho de 2023 a Fitch elevou o rating para BB, com perspectiva estável.

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, bem como a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de nossas ações ordinárias.

m.10) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, nossos resultados.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação frente 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 macroeconômico de metas de inflação, o qual pressupõe câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira, com o objetivo de garantir o poder de compra da moeda local. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas.

Mais especificamente nos últimos anos, as flutuações da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas foram significativas. Por exemplo, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, observou-se desvalorização de 29% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$ 5,20 por US\$ 1,00. Já no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, observou-se a desvalorização de 7% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$ 5,58 por US\$ 1,00. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, observou-se uma valorização de 7% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$ 5,22 por US\$ 1,00. Por fim, considerando o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023, houve desvalorização de 8% da moeda nacional frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$ 4,85 por US\$ 1,00.

Dessa maneira, não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente. A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 de nossos custos. 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.

Não exercemos quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispomos da capacidade de prevê-la. Nosso negócio, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Até a publicação deste Formulário de Referência, a Companhia entende que, dentre todos os riscos enumerados e descritos no item 4.1, e independentemente da categoria que foram alocados, os 5 (cinco) principais fatores de riscos são:

- 1) Incapacidade de implementação total ou parcial de sua estratégia de crescimento planejada;
- 2) Alterações qualitativas e quantitativas na extensa e complexa legislação tributária brasileira, com foco no setor imobiliário;
- 3) Aumentos no preço de matérias-primas;
- 4) As atividades de construção de empreendimentos da Companhia podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente;
- 5) Escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e inadimplemento de financiamento.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. 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 e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelo risco a seguir:

(i) Exposição a risco a taxa de juros e câmbio

A Companhia possui aplicações financeiras, fundo exclusivo e empréstimos com terceiros com taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"), juros atrelados ao CDI, Taxa Referencial ("TR") e poupança.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. A administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade e considerou adequado apresentar uma oscilação de 25% e 50% sobre os saldos, considerando um decréscimo nos ativos financeiros e um acréscimo nos passivos financeiros.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4 Processos não sigilosos relevantes

A Companhia ou suas controladas são partes em diversos processos administrativos e 4.4 Processos não sigilosos relevantes

A Companhia ou suas controladas são partes em diversos processos administrativos e judiciais relacionados a questões tributárias, trabalhistas e cíveis, com chance de perda provável, possível e remota. Para a descrição dos processos relevantes a seguir, foram selecionados os processos que cujo eventual impacto financeiro seja superior a R\$ 1 milhão, ou que possam impactar adversamente os negócios da Companhia, inclusive reputacionalmente.

Com relação aos processos da Companhia, o valor reconhecido como contingência considera a melhor estimativa de desembolso exigido para liquidar a obrigação em questão. Para tanto, a Companhia considera o resultado histórico de suas ações judiciais (êxitos e perdas) bem como a evolução jurisprudencial, de forma a se municiar de elementos que indicam o valor de contingência conforme o caso, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis. Especificamente com relação a processos de natureza trabalhista, nos casos em que há prolação de sentença de primeiro grau desfavorável à Companhia, é realizada uma avaliação detalhada dos pedidos realizados (liquidação), por perito especializado com base na qual é realizada a provisão.

A classificação dos processos, conforme probabilidade de êxito (remota, possível e provável), é determinada a partir dos conceitos e critérios definidos pela Companhia, com base no disposto na Normas Internacionais de Contabilidade - IAS 37 – “Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes” e no CPC 25 - “Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes”, tendo em vista a fase processual e a existência ou não de decisões em cada processo, que possam vir a reconhecer os pedidos formulados nestas demandas. Além disso, os valores previstos no subitem “e. Valores, bens ou direitos envolvidos” para os processos descritos abaixo são calculados com base na análise e avaliação realizada pelos assessores jurídicos da Companhia.

A Companhia apresentava as seguintes provisões para ações de natureza trabalhistas, cíveis e tributárias vinculadas a processos judiciais em curso, por natureza, na data indicada:

(valores expressos em milhões de R\$)

Natureza	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	2,1	0,6
Cíveis	3,7	2,7
Tributárias	1,9	1,4
Total	7,7	4,7

São descritos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita na data deste Formulário de Referência, segregados conforme sua natureza.

Os referidos processos são acompanhados por assessores legais especializados, que orientam a Companhia quanto à possibilidade de perda e posicionamento dos órgãos julgadores de forma a manter as provisões para contingências sempre atualizadas.

Processos Tributários

Processo nº: 15504720331201801	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância

4.4 Processos não sigilosos relevantes

c. Data de instauração	29/01/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Jota Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 4.458.461,54
f. Principais fatos	Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Jota Patrimar Engenfor Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação. O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos. O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos. Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante. Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela mesma, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor

4.4 Processos não sigilosos relevantes

k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$4.458.461,54, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.
---	---

Processo nº: 15504722827201810	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	14/05/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Patrimar Engenharia S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 19.580.988,16
f. Principais fatos	Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Patrimar, supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno, bem como de unidades imobiliárias avulsas. A autuada apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação. O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos. O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos. Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante. Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$19.580.988,16, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº: 15504723402201810	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	22/06/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Patrimar Engenharia S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$4.045.539,78
f. Principais fatos	Auto de infração lavrado em conexão com o processo administrativo nº 15504722827201810 transcrito acima, para exigir da empresa as seguintes multas pelo descumprimento de obrigações acessórias: (i) apresentação da Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) com incorreções e/ou omissões, referente ao ano de 2014, conforme o art. 7º, IV, e §3º, da Lei nº 10.426/2002; e (ii) apresentação da Escrituração Contábil Fiscal (ECF) com informações inexatas, incompletas ou omitidas, referente aos anos de 2015 a 2017, nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779/99, do art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.422/2002 e do art. 57, III, “a” da MP nº 2.158/2001.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$4.045.539,78, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº: 15504722828201856	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	14/05/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Construtora Novolar Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 3.148.884,52

4.4 Processos não sigilosos relevantes

f. Principais fatos	Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Novolar, supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno, bem como de unidades imobiliárias avulsas. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação. O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos. O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos. Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante. Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 3.148.884,52, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.
Processo nº: 15504722861201886	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG

4.4 Processos não sigilosos relevantes

b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	14/05/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Colina Engefor Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 3.218.705,03
f. Principais fatos	Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Colina Engefor Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação. O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos. O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos. Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante. Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor

4.4 Processos não sigilosos relevantes

k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 3.218.705,03, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.
---	--

Processo nº: 15504723242201817	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	22/06/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: Bernardo Vasconcelos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.685,010,10
f. Principais fatos	Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Bernardo Vasconcelos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., supostamente devidos sobre receitas auferidas em operação de permuta, por meio da qual a autuada recebeu fração ideal de bem imóvel (terreno) em troca de unidades imobiliárias a serem construídas no terreno. A autuada é sociedade de propósito específico que exerce a atividade de incorporação imobiliária e apura o imposto de renda pelo lucro presumido. A impugnante reconheceu contabilmente o recebimento do imóvel em permuta sem, entretanto, reconhecer qualquer receita vinculada a tal operação. O auto de infração afirmou que considerou a data em que houve registro da incorporação imobiliária como a data de reconhecimento de receita referente aos lotes permutados, o que não corresponde aos fatos. O fundamento da autuação partiu da constatação de que a receita é o ingresso bruto de benefícios sob a forma de entrada de recursos, aumento de ativos ou diminuição de passivos. Já quanto ao momento do reconhecimento da receita, este deveria corresponder a data do registro da incorporação, já que nesse momento é que teria ocorrido a redução do passivo (receita) correspondente à entrega das unidades habitacionais autônomas ao permutante. Em sua defesa, a autuada informou que, em momento algum, houve o reconhecimento de tal receita pela Companhia, pois a legislação fiscal reconhece que o valor do imóvel recebido em permuta não constitui receita. Além disso, a receita que expressa a expectativa de resultados futuros não passa de uma estimativa, que não se vincula a uma transação, de modo que o acréscimo de valor apurado representa apenas uma nova expressão do patrimônio, segundo critérios essencialmente contábeis. Os ajustes positivos e negativos relativos ao referido valor devem ser entendidos como receitas e despesas-

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	patrimônio, não podendo influenciar a apuração do imposto de renda.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.685,010,10, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº: 15504725424201814	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – Fazenda Pública Federal – Belo Horizonte / MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	27/09/2018
d. Partes no processo	Autuante: União Federal Autuado: SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários S.A., Patrimar Engenharia S.A. e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 5.666.243,61
f. Principais fatos	O devedor principal do auto de infração é a SPE Barbacena, que tem como acionistas a Patrimar Engenharia S.A. e a Cyrela do Brasil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, configurando, na visão da Receita Federal do Brasil, a sujeição passiva solidária. Exigência decorrente da insuficiência de declarações e recolhimento, no período de 01/2016 a 09/2016, decorrente da receita advinda da operação de permuta, a qual não foi oferecida à tributação pela empresa, e das diferenças entre as receitas recebidas antes da opção pelo RET (Regime Especial de Tributação), as quais teriam sido tributadas indevidamente pela empresa com base no RET, no entendimento da Receita Federal, com suposto recolhimento insuficiente de IRPJ, PIS e COFINS.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo aguarda decisão administrativa.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 5.666.243,61, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº: 10213827820214013800	
a. Juízo	26ª Vara Federal de Execução Fiscal da Justiça Federal de Minas Gerais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	14/06/2022
d. Partes no processo	Exequente: União Federal Executada: Construtora Novolar Ltda.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 4.907.338,48
f. Principais fatos	Trata-se de Execução Fiscal, ajuizada em face da Construtora Novolar Ltda., para cobrança dos débitos de contribuições previdenciárias (cota patronal, RAT e contribuições a terceiros) relativas ao período compreendido entre 2015 e 2017, em razão da contratação de serviços de engenharia civil, arquitetura, vigilância e monitoramento de obras, limpeza, dentre outros, prestados por diversas sociedades em empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Executada. A Ré apresentou Embargos à Execução, autuados sob o n.º 1028244-31.2022.4.01.3800, argumentando, em sua defesa, que a contratação de sociedades terceirizadas para as atividades descritas na autuação é lícita, não se tratando de negócio jurídico simulado pela prática de pejetização. O Auto de Infração encontra-se garantido judicialmente, tendo em vista a apresentação de Apólice de Seguro, pela Construtora Novolar.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo de Execução está suspenso enquanto aguarda a decisão a ser proferida nos Embargos à Execução.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$4.907.338,48, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processos Cíveis

Ação Ordinária nº 1048820-50.2021.8.26.0114	
a. Juízo	4ª Vara Cível de Campinas/SP
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	30/11/2012
d. Partes no processo	Autora: Associação dos Moradores Acqua Galleria Condomínio Resort Ré: Mrv Patrimar Galleria Incorporação Spe Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 6.858.358,98
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Construtora Novolar LTDA, alegando, em suma que: (i) nos anos de 2016 e 2017, a Ré concluiu as obras do empreendimento Acqua Galleria Condomínio Resort, com a respectiva entrega dos apartamentos no ano de 2017; (ii) no ano de 2018, foram constatados vícios construtivos, com reparo efetuado pela Ré; (iii) nos anos de 2019 e 2020, os vícios construtivos voltaram a ocorrer, gerando diversos transtornos aos adquirentes.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) a parte autora atribuiu não possui legitimidade para propositura da ação, haja vista a não observância do quórum para deliberação do assunto; (ii) a construção do Empreendimento se deu de acordo com os projetos aprovados pelo Município e atendeu a todas as normas técnicas, tendo sido concedido o respectivo habite-se; (iii) a parte autora não observou os prazos legalmente estabelecidos para apresentar reclamação; (iv) que os vícios apontados não ocorrem da utilização de material de má qualidade mas de má conservação e negligência por parte da Autora; (v) que os vícios apontados não comprometem a solidez das edificações nem colocam em risco a habitabilidade; (vi) ao contrário do que afirmam os Autores, a Ré se colocou à disposição para sanar eventuais problemas de sua responsabilidade; (vi) pelo princípio da eventualidade, caso reconhecida a responsabilidade da Ré pelos reparos, apontou o descabimento do pedido de custeio pela Ré de profissional para fiscalizar o trabalho a ser realizado.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo está em fase de instrução processual, com indicação, pelas partes, das provas que entendem necessárias para o deslinde do feito.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 6.858.358,98, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Processo nº 0136008-78.2020.8.19.0001 (conexo ao processo de nº 0022737-71.2013.4.02.5101)	
a. Juízo	23ª Vara Cível do Rio de Janeiro
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	10/07/2020
d. Partes no processo	Autora: Rio Terra Construtora Minha Casa Minha Vida Ltda. Ré: Construtora Novolar S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 48.036.644,68
f. Principais fatos	Esclarece-se que as partes firmaram contrato prevendo a consecução de empreendimentos imobiliários vinculados aos Programa Minha Casa Minha Vida, em imóveis pertencentes à Autora. Em 29 de março de 2012, as Partes firmaram com o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial, representado pela Caixa Econômica Federal) um contrato de produção de empreendimento imobiliário, participando a Rio Terra na qualidade de vendedora e a Novolar como construtora selecionada para a construção do empreendimento. No entanto, a Rio Terra afirma ser a responsável pelos serviços terraplanagem e, tendo executado parcialmente tais serviços, não recebeu a devida remuneração a qual fora paga diretamente pelo FAR à Novolar.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	De início, em 19/06/2013, a Rio Terra ingressou com uma ação cautelar de produção de provas, na tentativa de configurar, preliminarmente, todos os serviços de terraplanagem que executou. Fato seguinte, em 05/09/2013, ingressou com uma ação ordinária de cobrança destes serviços em face do FAR e Novolar. Nestes autos, a Novolar apresentou contestação em que afirmou: (i) que a Autora prestou alguns serviços nos terrenos vendidos ao FAR, mas que não se sabe qual o valor correto devido pelos mesmos (ii) que o laudo produzido em ação cautelar própria para a apuração do valor considerou a totalidade das 8 quadras prometidas à venda ao FAR, mas que somente 6 delas foram efetivamente transferidas, motivo pelo qual as obras realizadas nas 2 quadras remanescentes beneficiaram somente a própria Autora, (iii) que já foi paga a quantia de R\$1.580.000,00 à Autora, (iv) reconvenção cobrando o valor de R\$1.615.000,00. Os autos encontram-se em fase instrutória, para a produção de provas. Adicionalmente, a Rio Terra ajuizou em 10/07/2020 a Ação ordinária de cobrança dos valores que entende devidos pela Novolar, e que são referentes ao contrato de aquisição de um imóvel não alienado pela CEF, bem como da quantia de R\$ 5.960.631,58 relativa aos lotes B, C, D, E, F, G, H e I, imóveis os quais são objeto do contrato celebrado entre Rio Terra, Novolar e FAR. Trata-se do processo de nº 0136008-78.2020.8.19.0001, ainda em fase de instrução, cujo valor de contingência atualizado foi indicado em “Valores, bens ou direitos envolvidos” acima, e que possui a probabilidade de perda “Remota”. Por outro lado, tramitou a ação de sustação de protesto nº 0233711-82- 2015.8.19.0001, ajuizada pela Novolar para suspender os efeitos do protesto efetivado pela Rio Terra. Este protesto tem por objeto a cobrança dos serviços prestados pela Rio Terra e que não teriam sido quitados em sua integralidade pela Novolar. Nos autos em que se discute o protesto, a Rio Terra apresentou reconvenção para cobrar o valor de R\$ 3.994.958,39, montante que entende ser devido pelos serviços prestados na execução das obras preliminares no empreendimento. Em primeira instância, os pleitos da Novolar foram julgados procedentes para declarar a ilegalidade do protesto e condenar a Rio Terra ao pagamento de danos morais, enquanto a reconvenção foi julgada improcedente. Em segunda instância, o valor da condenação por danos morais foi reduzido para R\$ 40.000,00. Vale destacar que não foi apresentado recurso quanto a improcedência do pedido reconvinco sendo questionado em segunda instância pela Novolar quanto adequação dos honorários sucumbenciais, haja vista ser a Rio Terra vencida na reconvenção. Em 25.6.2019, ocorreu
--	---

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	o trânsito em julgado desta ação e o seu valor de contingência atualizado perfaz a quantia de R\$ 9.290.297,49, a qual será paga no cumprimento de sentença já instaurado pelo Novolar em face da Rio Terra. Posteriormente, em março de 2015, a Rio Terra ajuizou ação Declaratória de Nulidade do Negócio Jurídico em face do FAR, Novolar e Município do Rio de Janeiro, perante a 24ª Vara Federal do Rio de Janeiro, em que pretende, em suma, ver reconhecida a nulidade da compra e venda das quadras “C” e “D” do lote 1 (processo de nº 0031205-53.2015.4.02.5101). Nestes autos, sustenta a autora que estas quadras foram utilizadas em um outro empreendimento imobiliário, como garantia para a execução das obras de arruamento, não podendo ser alienados. Tanto o FAR quanto o Município coadunam com a defesa da Novolar, no sentido de que a Rio Terra não havia informado às Partes sobre tal gravame e que não há interesse na consecução do empreendimento nas quadras objeto da lide. Atualmente, o processo foi julgado totalmente improcedente, decisão que reforça os fundamentos já explicitados pela Novolar nos demais processos conexos ora expostos e que tem por objeto a discussão em juízo do contrato celebrado com a Rio Terra. Permanece pendente de julgamento os Embargos de Declaração opostos pela Rio Terra. Ainda que condenada a Novolar ao pagamento de R\$48.036.644,68 à Rio Terra (autos de nº 0022737-71.2013.4.02.5101), a Novolar também faz jus ao recebimento de R\$ 6.384.257,85 (autos de nº 0233711-82-2015.8.19.0001) em face da Rio Terra.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo está em fase de instrução processual, com indicação, pelas partes, das provas que entendem necessárias para o deslinde do feito.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 48.036.644,68, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima.

Ação Civil Pública nº. 0026644-75.2011.4.01.3800 (distribuído por dependência aos autos de nº 0009679-90.2009.4.01.3800)	
a. Juízo	Justiça Federal - 8ª Vara Federal da Seção de Minas Gerais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	23/05/2011
d. Partes no processo	Autor: Defensoria Pública da União e Ministério Público Federal

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	Réu: Construtora Novolar Ltda., Incra - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, CIFER Administradora de Imóveis Ltda. e Município de Belo Horizonte.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 3.488.867,98
f. Principais fatos	A Defensoria Pública da União e o Ministério Público Federal, que posteriormente integrou o polo ativo, alegam tramitar perante o INCRA procedimento (Procedimento administrativo nº 54170.003740/2005-98) e perante a Justiça Federal da 1ª Região (autos da Ação Civil Pública nº 0009679-90.2009.4.01.3800), litígios em que se discutem o reconhecimento de terras do Quilombo dos Luízes, as quais teriam sido ocupadas pelos demais réus para construção de empreendimento imobiliário. Requerem, portanto: (i) em sede liminar, a suspensão da licença concedida para construção do empreendimento, bem como a suspensão da própria construção; e (ii) no mérito: (a) a restituição da área aos Quilombolas; (b) que a CIFER e Construtora Novolar tornem público no mercado de consumo que a área é reivindicada pelos Quilombolas; e (c) que os réus recuperem o prejuízo ambiental causado à área ou paguem indenização suficiente para que os Quilombolas a recuperem. Em sede de contestação, a Ré (i) afirmou que, para o reconhecimento da propriedade detida pela comunidade quilombola, a Constituição Federal foi clara em exigir não apenas que a área tenha sido ocupada por quilombos em algum momento da História do Brasil, mas também que esteja sendo ocupada pelos remanescentes destas comunidades no momento da promulgação da carta; (ii) salientou que o imóvel objeto da ação nunca pertenceu ou foi ocupado pelos membros da comunidade Quilombola, sendo que a ré CIFER detém a propriedade e posse do mesmo desde muito antes da promulgação da Constituição; (iii) relatou haver ação pregressa de esbulho possessório sobre o imóvel por representantes Quilombolas na década de 1990 e a obtenção de sentença judicial transitada em julgado reconhecendo a posse e propriedade da CIFER sobre o mesmo; (iv) questionou a classificação da comunidade em questão como um quilombo, no sentido legal da expressão; (v) informou que a documentação apresentada pelos autores evidencia que o imóvel em que vivia a suposta comunidade é próximo, mas sequer é limítrofe, ao conjunto de lotes em que a Ré realizou a incorporação do Edifício Greenwich Village; (vi) esclareceu que não houve degradação de área verde, pois a Secretaria Municipal de Meio Ambiente exigiu, para o licenciamento do empreendimento, uma compensação por meio de reposição ambiental de “120 (cento e vinte) mudas de espécimes arbóreas”, nos termos das Deliberações nº 13 e 16 do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM). Em julho de 2011, foi deferida a decisão liminar para determinar a paralisação das obras e para que a informação sobre a reivindicação do terreno por referida

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	comunidade. Após, os efeitos foram suspensos pela decisão, prolatada em setembro de 2011, que reconheceu o efeito suspensivo do agravo de instrumento manejado pela Ré.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se em andamento para tentativa de conciliação, sem prolação de sentença.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ R\$ R\$ 3.488.867,98, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 3113306-93.2014.8.13.0024	
a. Juízo	20ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	11/11/2013
d. Partes no processo	Autor: Renato Ribeiro soares Ré: Patrimar Engenharia S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.170.851,29
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Patrimar Engenharia S.A., alegando, em suma que: (i) em 2007 as partes firmaram Contrato Particular de Promessa de compra e venda tendo por objeto o apartamento n.º 202 do Edifício Olga Gutierrez, pelo preço de R\$767.600,00; (ii) parte do preço do imóvel seria quitado mediante financiamento fornecido pela Ré e parte do preço do imóvel seria quitada mediante dação do apartamento do Autor; (iii) em 2009 foi assinada a escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia; (iv) o pagamento das prestação se tornou excessivamente oneroso, procurou a Ré para renegociação da dívida, quando foi orientado a procurar financiamento do saldo devedor junto a empresas operantes do SFH; (v) em 2009 foi assinada a escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia; (vi) diante da impossibilidade de refinanciamento, a Ré sugeriu a resolução do contrato com a devolução do imóvel adquirido pelo Autor, restituindo somente o montante de R\$450.000,00; (vii) que faz jus à restituição da diferença entre o valor quitado e o valor efetivamente restituído, no montante de R\$91.746,60, e (iii) alternativamente, pretende o recebimento da diferença entre o valor de mercado na data da dação em pagamento e o valor de sua avaliação no contrato. A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) o contrato foi livremente pactuado entre as partes, inclusive no tocante aos juros incidentes sobre as parcelas; (ii) como o Autor possuía mais de 60 anos, não conseguiu contrair

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	financiamento junto a outras empresas, razão pela qual a Ré promoveu o financiamento, mediante assinatura da Escritura Pública; (iii) o Autor não conseguiu solver a dívida de forma ajustada, pelo que propôs que a recompra do imóvel, com o pagamento da quantia de R\$450.000,00, o que foi anuído pela Ré, que recebeu plena e geral quitação; (iv) que o Autor usufruiu do imóvel durante 18 meses; (v) que não causou nenhum prejuízo ao Autor com cobranças indevidas de correção monetária ou juros capitalizados, e (vi) que a presente ação é temerária e o Autor merece ser considerado litigante de má-fé.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo está em fase de instrução processual, tendo as partes apresentado parecer técnico acerca da perícia realizada.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.170.851,29, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 5078255-14.2020.4.02.5101	
a. Juízo	14ª Vara Federal do Rio de Janeiro
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	11/11/2020
d. Partes no processo	Autor: Condomínio Residencial Delos Ré: Construtora Novolar Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 3.716.411,57
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Construtora Novolar LTDA., alegando, em suma que: (i) pouco tempo depois de exercer a posse sobre o bem, observou o surgimento de diversos vícios construtivos nas áreas comuns; (ii) a Caixa Econômica Federal é solidariamente responsável pois deveria ter fiscalizado a obra realizada pela Ré; (iii) faz jus à indenização por danos materiais. A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) o Autor não comprova a resistência da Ré em reparar os supostos vícios existentes; (ii) que o advogado do Autor apresenta o mesmo laudo em ações com Autores e empreendimentos diversos; (iii) os danos são decorrentes de mau uso e ausência de manutenção periódica; (iv) que não houve comprovação dos danos materiais sofridos, e (v) que inexistente os danos morais requeridos.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	O processo está em fase de instrução processual, tendo as partes apresentado quesitos e assistente técnico.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 3.716.411,57, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 0482795-98.2014.8.13.0024	
a. Juízo	18ª Vara Cível de Belo Horizonte
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	24/01/2014
d. Partes no processo	Autor: Augusto José De Araújo Santiago Ré: Patrimar Engenfor
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.040.022,41
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Patrimar Engenfor Imóveis SPE Ltda., alegando, em suma que: (i) em 2009 as partes firmaram Contrato Particular de Promessa de compra e venda tendo por objeto o apartamento n.º 401 do Edifício Niagara Falls, pelo preço de R\$313.460,49; (ii) efetuou o pagamento de R\$3.865,49, referente à comissão de corretagem, embora entenda que tal responsabilidade seria da Construtora; (iii) a previsão de entrega do imóvel estava prevista para 28/02/2013 mas até o ajuizamento da ação não havia recebido as chaves; (iv) o projeto não foi executado conforme previsto, havendo diminuição na área global do empreendimento; (v) diante do exposto, requereu a condenação da Ré em danos morais, perdas e danos e lucros cessantes, em razão dos prejuízos sofridos. A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) o imóvel foi entregue em 12/12/2013, antes do ajuizamento da ação; (ii) não houve alteração do projeto, mas tão somente alterações registrais exigidas pelo Cartório de RI de Nova Lima, em razão da existência de uma faixa de drenagem; (iii) o Autor e sua esposa já receberam a multa contratual por atraso na entrega do imóvel; (iv) da ausência de comprovação de que o imóvel foi adquirido para fins de locação; (v) foi concedido um desconto no valor do imóvel, como compensação pelo pagamento da comissão de corretagem pelo Autor; (vi) da impossibilidade de cumulação de multa, lucros cessantes e perdas e danos; (vii) o mero inadimplemento não gera danos morais, e (viii) diante do exposto, pugnou pela improcedência da ação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

h. Estágio do processo	Atualmente, após o fim da instrução processual, a ação encontra-se concluída para julgamento.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$2.040.022,41, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 5005552-43.2023.8.13.0024	
a. Juízo	22ª Vara Cível de Belo Horizonte
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	12/01/2023
d. Partes no processo	Autor: Condomínio Do Edifício Piazza Navona E Edifício Piazza Farnese Ré: Patrimar Engenharia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 1.746.361,01
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face da Patrimar Engenharia S/A., alegando, em suma que: (i) em outubro de 2022, a Ré foi devidamente notificada extrajudicialmente da existência de vícios construtivos nos Condomínios Piazza Navona e Piazza Farnese; (ii) realizou, às suas expensas, vistoria cautelar de engenharia a fim de produzir laudo pericial acerca dos vícios existentes; (iii) a Ré se prontificou a firmar acordo somente referente a alguns vícios apontados, do que discordou; (iv) pleiteou em tutela de urgência a antecipação da prova pericial; (v) requereu a condenação da Ré a realizar as obras necessárias ou indenizar o Autor eventuais custos para a realização dos reparos, bem como ressarcimento dos danos materiais e morais supostamente sofridos. A Ré manifestou, em contrapartida que: (i) a construção do empreendimento observou os procedimentos padrões e foram realizados em conformidade com os procedimentos técnicos e legais exigidos; (ii) a construção foi devidamente aprovada pela Prefeitura de Belo Horizonte, que concedeu o respeito habite-se; (iii) da prescrição e decadência do pedido do Autor; (iv) da ausência de manutenção pelo Autor; (v) a unilateralidade do laudo pericial apresentado pelo Autor; (vi) da inexistência de danos materiais e morais indenizáveis, e (vii) diante do exposto, pugnou pela improcedência da ação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se em fase de instrução processual, aguardando juntada de laudo pericial.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.746.361,01, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 5171413-18.2022.8.13.0024	
a. Juízo	22ª Vara Cível de Belo Horizonte
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	11/08/2022
d. Partes no processo	Autor: Construtora Novolar S/A Réus: Daniel Borja Pinto e Igreja Batista Renovada Monte Moria
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$2.345.365,82
f. Principais fatos	Ajuizada a ação originária em face Daniel Borja Pinto e Igreja Batista Renovada Monte Moria, alegando, em suma que: (i) em 20/05/2015, a Autora firmou com a Igreja Batista Contrato de Promessa de Permuta, referente a um imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, para construção de um empreendimento residencial; (ii) em 04/05/2016, a Autora e a Igreja firmaram Escritura de Compra e venda, restando ajustado que a maior parte do preço do imóvel seria mediante permuta física, com entrega de unidades do empreendimento a ser construído; (iii) tomou conhecimento apenas quando foi citada em ação judicial de que 50% do terreno adquirido pertencia ao Daniel; (iv) fez acordo com Daniel, comprometendo-se a entrega 16 unidades do empreendimento a ser construído; (v) dois meses após a assinatura do acordo, foi cientificada pelo Município de que teria que alterar o projeto arquitetônico, sendo a licença de construção anteriormente concedida cassada; (vi) diante da impossibilidade de prosseguir com a construção do empreendimento, a Autora tentou acordo com os Réus, que se mostraram intransigentes, (vii) ajuizou a presente ação anulatório para rescindir os pactos firmados com os Réus. Daniel (1º Réu) manifestou, em contrapartida que: (i) a inexistência de ato nulo ou anulável a ser perseguido com a presente ação; (ii) no acordo entabulado houve a cessão de direitos e obrigações em favor da Autora, sem qualquer comprometimento quanto ao destino do imóvel; (iii) da prescrição e decadência do pedido do Autor; e (iv) diante do exposto, pugnou pela improcedência da ação. Apresentou Reconvenção, para condenar a Autora: (i) pagamento do valor atualizado e corrigido de 16 unidades

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	de apartamento; (ii) perdas e danos, (iii) lucros cessantes correspondentes ao valor locatícia de cada uma das unidades não entregues, e (iv) dano emergente, referente à impossibilidade de exploração do imóvel. Igreja (2ª Ré), manifestou, em contrapartida que: (i) falta de interesse de agir em razão do acordo judicial existente; (ii) decadência do pedido da Autora; (iii) existência de ato jurídico perfeito e acabado; (iv) inexistência de caso fortuito e (iv) diante do exposto, pugnou pela improcedência da ação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se em fase de instrução processual, com apresentação de quesitos e assistente técnico.
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.345.365,82, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 15/03/30853	
a. Juízo	Departamento de Receitas Mobiliárias
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	28/02/2015
d. Partes no processo	Autor: Município de Campinas Ré: MRV Patrimar Galleria
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.244.411,70
f. Principais fatos	Trata-se de impugnação administrativa protocolada pela MRV PATRIMAR GALLERIA E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. em razão do lançamento de IPTU e Taxa de Lixo dos exercícios de 2010 a 2014 sobre o lote de código cartográfico 3264.13.31.0249.00000 (Lote 17A-1C) desmembrado da gleba de código cartográfico nº 32.64.13.31.0001.00000., buscando, em síntese: o reconhecimento da nulidade do lançamento, pois não é possível identificar como se deu o cálculo do tributo e se foram abatidos os valores já recolhidos pela empresa em face da gleba original. No mérito, a empresa requer a anulação do lançamento de IPTU, uma vez que (i) o valor venal atribuído ao terreno não se encontra previsto na Planta Genérica de Valores do Município; (ii) não há qualquer edificação com expedição de “habite-se” no lote indicado. Por fim, requer que a área destacada do lote

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	destinada à diretriz viária seja excluída do lançamento, conforme averbado na matrícula. Houve julgamento conjunto das Impugnações referentes aos processos administrativos nº 15/03/30853 (exercícios de 2010 a 2014) e 15/03/30850 (exercício de 2015), sendo ambas julgadas improcedentes. foi interposto Recurso Voluntário nº 20/03/00959, o qual foi encaminhado para Junta de Recursos Tributários para distribuir para representação fiscal.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença: Julgou improcedentes as impugnações, reafirmando-se que a notificação do contribuinte foi regularmente realizada, foram cumpridos os requisitos do artigo 142 do CTN, bem como o valor do metro quadrado obedeceu ao laudo técnico elaborado pela Coordenadoria de Avaliação Imobiliária da Secretaria Municipal de Finanças. Ademais, que a revisão de ofício está autorizada pela legislação municipal. Outrossim, que a Taxa de Coleta e Remoção de Lixo é legal e possui previsão na legislação sobre sua forma de cálculo. Por fim, que a área destinada à Diretriz viária já foi considerada a partir do exercício de 2014.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se aguardando julgamento do Recurso Voluntário
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.244.411,70, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 17/03/09902	
a. Juízo	Departamento de Receitas Mobiliárias
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	10/07/2017
d. Partes no processo	Autor: Município de Campinas Ré: MRV Patrimar Galleria
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.088.604,21
f. Principais fatos	Trata-se de impugnação administrativa protocolada pela MRV PATRIMAR GALLERIA E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. em face de lançamentos de ISSQN consubstanciados nas Guias nº 027661/2017 (17/3/10413) e 027527/2017 (17/03/09902), buscando, em síntese: reteve e recolheu integralmente os valores devidos a título de ISSQN, decorrentes dos serviços efetivamente prestados pelos terceiros contratados para construção do empreendimento Acqua Galleria, cumprindo com sua

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	obrigação principal de recolher o tributo como responsável tributária. Em suas razões, a empresa sustentou que o Município de Campinas, por meio de uma ficção jurídica denominada “pauta fiscal” amparada em Resolução, exige tributo ilegal e inconstitucional, eis que completamente dissociado do valor dos serviços efetivamente tomados pela empresa. Ademais, a empresa demonstrou, mediante a juntada de documentos fiscais, que todo ISS incidente sobre os serviços de construção civil que tomou para incorporação do empreendimento em questão foram por ela devidamente retidos e recolhidos à Municipalidade. Houve julgamento conjunto das Impugnações referentes aos processos administrativos nº 2017/3/9902, 2017/3/10384 e 2017/3/10413, sendo todas julgadas parcialmente procedentes. Foi interposto Recurso Voluntário para reformar a decisão de 1º grau em razão da ilegalidade e inconstitucionalidade do recolhimento de ISSQN mediante aplicação de pauta fiscal.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença: Julgou parcialmente procedentes para retificar os lançamentos notificados para excluir das respectivas bases de cálculo o valor da soma das notas fiscais de serviços que estão em conformidade com a legislação tributária municipal, passando o valor do crédito tributário do lançamento notificado sob nº 027527/2017 de 291.079,6441UFIC para 170.298,6385 UFIC , do lançamento notificado sob nº 027636/2017 de 154.998,3258 UFIC para 90.695,8876 UFIC e do lançamento notificado sob nº 027661/2017 de 290.464,0920 UFIC para 170.277,5824 UFIC.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se aguardando julgamento do Recurso Voluntário
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.088.604,21, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

Processo nº 17/03/09902	
a. Juízo	Departamento de Receitas Mobiliárias
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	31/07/2017
d. Partes no processo	Autor: Município de Campinas Ré: MRV Patrimar Galleria
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.093.858,99
f. Principais fatos	Trata-se de impugnação administrativa protocolada pela MRV PATRIMAR GALLERIA E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. em face de lançamentos de ISSQN consubstanciados nas

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	Guias nº 027661/2017 (17/3/10413) e 027527/2017 (17/03/09902), buscando, em síntese: reteve e recolheu integralmente os valores devidos a título de ISSQN, decorrentes dos serviços efetivamente prestados pelos terceiros contratados para construção do empreendimento Acqua Galleria, cumprindo com sua obrigação principal de recolher o tributo como responsável tributária. Em suas razões, a empresa sustentou que o Município de Campinas, por meio de uma ficção jurídica denominada “pauta fiscal” amparada em Resolução, exige tributo ilegal e inconstitucional, eis que completamente dissociado do valor dos serviços efetivamente tomados pela empresa. Ademais, a empresa demonstrou, mediante a juntada de documentos fiscais, que todo ISS incidente sobre os serviços de construção civil que tomou para incorporação do empreendimento em questão foram por ela devidamente retidos e recolhidos à Municipalidade. Houve julgamento conjunto das Impugnações referentes aos processos administrativos nº 2017/3/9902, 2017/3/10384 e 2017/3/10413, sendo todas julgadas parcialmente procedentes. Foi interposto Recurso Voluntário para reformar a decisão de 1º grau em razão da ilegalidade e inconstitucionalidade do recolhimento de ISSQN mediante aplicação de pauta fiscal.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença: Julgou parcialmente procedentes para retificar os lançamentos notificados para excluir das respectivas bases de cálculo o valor da soma das notas fiscais de serviços que estão em conformidade com a legislação tributária municipal, passando o valor do crédito tributário do lançamento notificado sob nº 027527/2017 de 291.079,6441UFIC para 170.298,6385 UFIC , do lançamento notificado sob nº 027636/2017 de 154.998,3258 UFIC para 90.695,8876 UFIC e do lançamento notificado sob nº 027661/2017 de 290.464,0920 UFIC para 170.277,5824 UFIC.
h. Estágio do processo	Atualmente, a ação encontra-se aguardando julgamento do Recurso Voluntário
i. Chance de perda	Remota.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Relevância em razão do valor
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ R\$ 2.093.858,99, conforme descrito no item “e. valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

Em 31 de dezembro de 2023 não havia valores provisionados para os processos descritos no item 4.4 acima considerando a avaliação da Companhia de que, em todos eles, há uma chance perda remota, que nos termos das normas contábeis aplicáveis, não enseja a constituição de provisão.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 Processos sigilosos relevantes

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas não figuram como parte em processos sigilosos que sejam considerados relevantes.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 Outras contingências relevantes

Todas as contingências julgadas relevantes foram apresentadas e descritas nos itens 4.4 e 4.6 acima. Adicionalmente, encontram-se abaixo informações sobre os termos de ajustamento de conduta relevantes dos quais a Companhia, ou suas controladas, são partes:

Inquérito Civil Público nº 0245.17.000055-9: O Ministério Público do Estado de Minas Gerais instaurou inquérito para avaliar a adequação da infraestrutura urbanística do município de Santa Luzia/MG, vis-à-vis os projetos aprovados e empreendimentos construídos na cidade, incluindo o empreendimento Mia Felicitá da Novolar. A Novolar, o Município de Santa Luzia e o Ministério Público de Minas Gerais, dentre outros, firmaram o Termo de Ajustamento de Conduta nº 898/2018, cujas medidas compensatórias vêm sendo cumpridas, a tempo e modo, inclusive já com a antecipação do pagamento de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) para a realização de obras de infraestrutura e melhorias na região do empreendimento, bem como a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em observância às medidas de prevenção, mitigação e compensação dos seus impactos urbanísticos e ambientais. Neste momento, cumpridas as suas obrigações iniciais, a Novolar aguarda a análise do Município de Santa Luzia dos estudos apresentados para a complementação (ou não) de valores e/ou esclarecimentos técnicos.

Inquérito Civil Público nº 002712.2013.03.000/5: Em razão deste inquérito civil público, a Companhia firmou com o Ministério Público do Trabalho o Termo de Ajustamento de Conduta nº 82/2017, onde se comprometeu a abster de terceirizar a sua atividade-fim, sob pena de ser-lhe aplicada multa de R\$5.000,00 (cinco mil reais) para cada infração cometida. Este acordo não se destinou a nenhum empreendimento em específico e até o presente momento nenhuma multa foi aplicada à Companhia.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(a) Política de Gerenciamento de Riscos

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos ("Política de Riscos"), aprovada em reunião do Conselho de Administração de 5 agosto de 2020. A Política de Riscos segue disponível nos websites de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>) e da CVM (www.gov.br/cvm). Referida Política foi elaborada de acordo com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), as normas gerais emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), o Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. ("B3"), sobre o assunto e aplica-se a todos os macroprocessos, processos, subprocessos e operações de negócio da Companhia.

(b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

A Política de Riscos tem como objetivo o estabelecimento de conceitos, processos e responsabilidades a serem observados quanto aos riscos aos quais a Companhia está sujeita ao longo do desenvolvimento de seus negócios. Tais conceitos, processos e responsabilidades visam a criação de mecanismos para identificação e análise dos riscos que possam afetar a imagem da Companhia, bem como controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

i. Os riscos para os quais se busca proteção

A Política de Riscos busca proteção contra todo tipo de risco, fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento e o cumprimento dos objetivos da Companhia, com destaque para os listados abaixo:

- Riscos de negócio: são aqueles associados à estratégia da Companhia (ambiente político e social, mercado, competidores, disponibilidade de matérias-primas), às suas finanças (ambiente econômico, geração de caixa, endividamento, aplicação e captação de recursos financeiros, mercado de capitais, variação cambial), ao Compliance (cumprimento de leis e regulamentos), à imagem e reputação e à operação (tecnologia, modelo de gestão, cultura empresarial, capacitação e sucessão de recursos humanos).
- Riscos operacionais: são aqueles decorrentes da inadequação ou falha nos processos internos, que possam dificultar ou impedir o alcance dos objetivos da Companhia. Estes riscos estão associados ao processo de gestão de áreas administrativas, *marketing* e vendas, suprimentos, logística, saúde e segurança do trabalho, meio ambiente, tecnologia da informação, gestão de pessoas, bem como a área de produção (construção e incorporação dos empreendimentos imobiliários).

ii. Os instrumentos utilizados para proteção do risco

Os riscos relacionados aos objetivos estratégicos da Companhia são identificados e através de discussões com a Diretoria Executiva e pessoas designadas, potenciais mudanças no ambiente interno e/ou externo do Grupo Patrimar.

iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de Riscos

A gestão de riscos da Companhia é realizada por cada uma das partes envolvidas no gerenciamento de riscos, de modo que cada área/estrutura da companhia desempenha funções específicas, em benefício da eficiência do processo de gerenciamento de riscos.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

De forma mais abrangente, estão detalhadas abaixo as funções de cada estrutura da companhia no gerenciamento de riscos, incluindo os integrantes das Três Linhas e também a Diretoria Executiva, o Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

São de responsabilidade do Conselho de Administração:

- Aprovar esta Política e suas revisões, a partir da submissão pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco.
- Analisar as proposições realizadas pelo setor de auditoria interna e o relatório produzido pelo Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance, recomendando ações a serem adotadas.
- Auxiliar a gestão de riscos do Grupo Patrimar, opinando sobre as diretrizes a serem observadas.
- Deliberar sobre questões estratégicas do processo de gestão de riscos, tais como o grau de tolerância a riscos do Grupo Patrimar, bem como sobre os impactos de modificações macroeconômicas, tecnológicas, do mercado do Grupo Patrimar, ou outros componentes externos que possam afetar a Matriz de Risco; e

DIRETORIA

São responsabilidades dos integrantes da Diretoria da Companhia:

- patrocinar a implantação da gestão dos controles internos e de riscos;
- elaborar e revisar periodicamente políticas, normas e procedimentos sobre gerenciamento de riscos;
- implementar as deliberações do Conselho de Administração da Companhia para redução ou eliminação dos riscos;

COMITÊ DE AUDITORIA

São de responsabilidade do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco do Grupo Patrimar:

- Revisar e submeter esta Política para a aprovação do Conselho de Administração;
- Acompanhar os resultados das atividades de gestão dos riscos;
- Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos;
- Supervisionar a adequação dos processos relativos ao gerenciamento de riscos e ao sistema de controles internos, em linha com as diretrizes pelo Conselho de Administração;
- Apoiar os Administradores e os Gestores na formulação dos conceitos e metodologias utilizados no gerenciamento de riscos, bem como o mapa de riscos e a régua de riscos, que estabelece a classificação destes pela severidade de seus impactos potenciais; e
- Avaliar a adequação dos recursos humanos e financeiros destinados ao processo de gerenciamento de riscos corporativos do Grupo Patrimar, avaliar as sugestões da Gerência de auditoria interna e riscos e submeter relatórios e estudos ao Conselho de Administração.

GERÊNCIA DE AUDITORIA INTERNA E RISCOS

São de responsabilidade da Gerência de Auditoria Interna e Riscos do Grupo Patrimar:

- Avaliar e monitorar as exposições de risco do Grupo Patrimar nos seus negócios e operação, inclusive no que se refere às avaliações de risco realizadas pelo Compliance Officer;
- Acompanhar a evolução do gerenciamento dos riscos identificados, bem como o cumprimento da legislação aplicável, das políticas, normas e procedimentos do Grupo Patrimar, e a efetividade dos controles e das ações de resposta endereçadas;
- Manter o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e o Conselho de Administração do Grupo Patrimar devidamente informados a respeito da efetividade dos processos de gerenciamento de

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

riscos, bem como, quando necessário, recomendar alterações nos conceitos e nos níveis de apetite ao risco;

- Avaliar a confiança das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações e salvaguardar os ativos do Grupo Patrimar, assegurando o cumprimento das leis, regulamentos e contratos;
- Examinar o sistema de controles internos provendo ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, e à Administração uma avaliação sobre a sua efetividade;
- Assessorar a Administração, por meio de suas recomendações ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, monitorando, examinando, avaliando, informando e recomendando melhorias de adequação no ambiente interno e efetividade no processo de gerenciamento de riscos;
- Identificar e apontar riscos eventualmente ainda não mapeados no Grupo Patrimar através da avaliação independente do ambiente de controles internos;
- Aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos do Grupo Patrimar, realizar acompanhamento periódico das ações de mitigação dos riscos e fragilidades registrados nos relatórios de auditoria e retroalimentar o modelo de gerenciamento de riscos com informações;
- Avaliar as recomendações de auditores externos e consultores sobre falhas e melhorias nos processos de controle interno e gestão de riscos;

GERÊNCIA DE COMPLIANCE

São de responsabilidade da Gerência de Compliance do Grupo Patrimar:

- Avaliar e monitorar as exposições de risco relacionados à integridade do Grupo Patrimar;
- Avaliar a credibilidade das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações e salvaguardar os ativos do Grupo Patrimar, assegurando o cumprimento das leis, regulamentos, normativas e contratos;
- Identificar, avaliar, comunicar e tratar os riscos de compliance;

GESTORES E COLABORADORES

São responsabilidades dos Gestores e Colaboradores do Grupo Patrimar:

- Informar tempestivamente, aos Gestores, Administradores ou ao Compliance Officer, os riscos não mapeados sejam eles novos ou não identificados anteriormente;
- Monitorar os riscos sob sua responsabilidade ou de sua respectiva área; e
- Apoiar na definição e implementação dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos.

(c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Gerência de Auditoria Interna e Riscos realiza auditorias em processos da Companhia visando a avaliação da eficácia e efetividade dos controles internos. Eventuais fragilidades identificadas geram planos de ação para implementação pelas áreas responsáveis, que são periodicamente monitoradas quanto ao seu cumprimento.

Os Administradores da Companhia entendem que a sua atual estrutura operacional e de controles internos é adequada ao seu porte, bem como às atividades realizadas no dia a dia de suas atividades. Contudo, a Companhia preza pela evolução constante de seus controles internos e de sua estrutura operacional e sua administração está sempre avaliando a necessidade de novos investimentos para aprimorá-los.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 Descrição dos controles internos

(a) As principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las.

As práticas de controles internos são as mesmas descritas no item 5.1(b) acima. A Companhia acredita que seus procedimentos de controles internos são adequados para suprir as necessidades no desenvolvimento dos seus negócios. Não obstante, os controles internos estão em constante aperfeiçoamento.

Antes de realizar investimentos, a Companhia faz estudos detalhados de viabilidade econômico-financeira, que servem de suporte para discussões do comitê de investimentos e a eventual aprovação dos projetos. Ao longo do andamento dos projetos, um comitê técnico-financeiro formado por engenheiros de campo e administradores reúne-se mensalmente para acompanhar a evolução e os controles de orçamento de cada uma das obras em andamento. Nesse fórum, cada empreendimento é discutido em detalhe e potenciais problemas são apontados, sendo imediatamente traçado um plano de ação para correção dos desvios eventualmente apontados. Desta forma, a Companhia acredita que possui controles gerenciais precisos para as necessidades de negócio de seu setor.

Adicionalmente, a Companhia entende que os procedimentos internos e sistemas de elaboração de demonstrações financeiras são suficientes para assegurar sua eficiência e precisão. A Companhia implementou e mantém 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 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.

Com o acelerado crescimento, os diretores da Companhia decidiram durante o exercício de 2020 pela implantação de ações que assegurem a promoção da confiabilidade nas demonstrações financeiras, segurança e conformidade dos controles internos, tais como, por exemplo, a discussão sobre a implementação de uma gerência de auditoria interna e a aprovação de um Comitê de Auditoria. A gerência de auditoria interna teve suas atividades incorporadas em 2021 à gestão de riscos, com atividades orientadas pelas atribuições especificadas no item 5.1, b, iii, d acima. Além disso, os resultados mensais e as informações trimestrais (ITR) são revisadas e aprovadas em reunião do Comitê de Auditoria, bem como apresentadas ao Conselho de Administração. Todos os assuntos críticos são amparados por documentos e opiniões de especialistas, quando necessário. Estimativas e mudanças de práticas contábeis são atualizadas e revisadas periodicamente.

Por fim, quanto à subcontratação de empresas para a realização de serviços nos empreendimentos imobiliários, a Companhia adota procedimentos para garantir a regularidade das empresas contratadas, os quais incluem, mas não se limitam a: (i) a assinatura de contrato nos modelos definidos pela Companhia; (ii) a análise dos documentos, incluindo certidões emitidas pelos órgãos públicos, documentos societários e fiscais das contratadas, em procedimento conduzido por empresa externa contratada pela Companhia; e (iii) a verificação mensal do adimplemento das obrigações trabalhistas (financeiras ou não) dos funcionários alocados nas obras dos empreendimentos imobiliários da Companhia, a qual também é realizada por empresa externa contratada pela Companhia.

(b) As estruturas organizacionais envolvidas

As áreas envolvidas com os trabalhos de verificação e monitoramento de controles internos são diretamente ligadas ao Conselho de Administração, garantindo a independência de sua atuação, a saber:

COMITÊ DE AUDITORIA, COMPLIANCE E RISCO

5.2 Descrição dos controles internos

O Comitê de Auditoria, Compliance e Risco funciona como órgão independente, responsável por avaliar continuamente os sistemas de identificação de riscos, de conformidade, e os controles internos da Companhia, monitorando as exposições de risco e a adequação à padrões normativos e de governança.

GERÊNCIA JURÍDICA E DE COMPLIANCE

A Gerência Jurídica e de Compliance, dentro de suas funções de compliance, é responsável pelas rotinas de conformidade e controles da Companhia, sendo que em tais funções se reporta diretamente ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e ao Conselho de Administração.

GERÊNCIA DE AUDITORIA INTERNA E RISCOS

A Gerência de Auditoria Interna e Riscos é responsável por avaliar a gestão de riscos da Companhia, seus processos gerenciais e operacionais e resultados por meio da confrontação entre uma situação analisada e determinado critério técnico operacional, legal ou regulamentar.

As informações geradas pelas áreas citadas acima, bem como nos apontamentos apresentados nos trabalhos emitidos pelos órgãos reguladores e verificações sobre a efetividade dos controles realizados pelas áreas em suas atividades, devem estar em conformidade com as normas internas, sendo estes trabalhos unificados em um relatório semestral de Controles Internos, que registra o acompanhamento das ações realizadas pelas áreas gestoras dos assuntos sobre os apontamentos identificados nos trabalhos supracitados.

O Comitê de Auditoria, Compliance e Risco acompanha as ações realizadas pelas áreas dos pontos identificados pelos trabalhos de Compliance e da Gerência de Auditoria Interna e Riscos, bem como dos órgãos reguladores, registrado em ata e deliberando sobre a efetividade das ações realizadas para mitigação destes pontos e propondo novas medidas para garantir a efetividade do processo de mitigação dos riscos.

(c) Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo acompanhamento.

Os responsáveis pelas áreas citadas no item 5.3.(b) possuem cargos de gerência e o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco conta, ainda, com a participação de um membro independente do Conselho de Administração.

A efetividade dos trabalhos realizados por controles internos é acompanhada e registrada pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, que, por sua vez, se reporta diretamente ao Conselho de Administração da Companhia. Quaisquer deficiências que venham a ser encontradas nos controles devem ser discutidas e endereçadas com os respectivos Diretores das áreas, sendo que o resultado desses trabalhos deve ser apresentado ao Conselho de Administração.

Em relação à supervisão, a Companhia entende que um ambiente de controle efetivo é formado mediante a participação de todos os colaboradores, independentemente de função ou posição hierárquica. Adicionalmente, todos os gestores têm o papel de disseminar as regras, políticas, e normas da Companhia para seus colaboradores.

(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores externos da Companhia, quando da execução de seus trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme relatório de auditoria e de acordo com o previsto no inciso II do artigo 25 da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 23"), identificaram deficiências e recomendações em relação aos controles internos da Companhia, sendo todas classificadas como "Outras Deficiências" e nenhuma classificada como "Deficiência Significativa".

(e) Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.

A Administração da Companhia está analisando as recomendações dos auditores independentes e ressalta que não foram identificadas deficiências significativas no relatório de controles internos referente ao

5.2 Descrição dos controles internos

exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Após a conclusão deste procedimento, a Companhia adotará planos de ação para endereçar as recomendações dos auditores.

5.3 Programa de integridade

5.3 Programa de integridade

(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos 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 pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia possui um Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, aprovado pelo Conselho de Administração em 5 de agosto de 2020, ("Código de Conduta") em atenção à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor ("Lei Anticorrupção"), à legislação trabalhista em vigor e aos demais normativos aplicáveis. O documento trata das normas e conceitos éticos que devem ser adotados por todos os administradores, colaboradores, prestadores de serviços, agentes coligados, fornecedores e qualquer pessoa natural e/ou jurídica que tenha qualquer tipo de relação com a Companhia e com as suas controladas.

A Companhia possui um canal de denúncias, denominado Canal Confidencial, criado para que o público interno (colaboradores e administradores) e o público externo (clientes e fornecedores) manifestem qualquer situação de irregularidade, seja em desacordo com as leis e normativos legais ou em contrariedade às regras da Companhia.

O canal de denúncias da Companhia é um canal imparcial, seguro e confidencial, que preserva a identidade das pessoas envolvidas, trata de cada assunto respeitando direitos, legislações, políticas, normas e procedimentos do Grupo Patrimar

Este Canal é administrado por uma empresa terceira sem ingerência interna dos colaboradores da Companhia, a fim de garantir o sigilo e a imparcialidade. As denúncias são recebidas por colaboradores do setor de compliance e, quando necessário, pelo setor de auditoria, garantindo, assim a imparcialidade do Canal e que todas as denúncias sejam devidamente apuradas.

Ainda, a Companhia possui um Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, bem como uma Gerência de Auditoria Interna e Riscos, conforme detalhado no item 5.3 (b) abaixo.

A Companhia adotou um modelo em que, todos os relatos, denúncias e comunicações relacionados a fatos ou suspeitas que possam representar infrações éticas ou desconformidades com a lei são avaliados e tratados. Após a apuração de irregularidades e descumprimentos ao Código de Conduta, compete ainda ao Comitê de Ética e Integridade ou ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, alinhado com o Conselho de Administração, quando necessário, a aplicação de sanções, que poderão variar, de acordo com a gravidade do ato praticado e após garantido o respeito aos princípios do contraditório.

A existência do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, de um canal de denúncias independente, e do compromisso ora firmado pela Companhia de que todas as denúncias serão tratadas de forma confidencial, permitem que todas as denúncias sejam investigadas de maneira confidencial e imparcial, evitando-se, assim, retaliação aos denunciantes.

O descumprimento de quaisquer normas do Código de Conduta acarretará sanções disciplinares, podendo ocasionar até mesmo a rescisão do contrato do infrator.

Reafirmando o compromisso da Companhia com o tema, são promovidos treinamentos periódicos com os colaboradores de todos os níveis.

Os riscos a que a Companhia está submetida são reavaliados anualmente, para que as políticas, práticas e procedimentos previstos neste item possam ser aperfeiçoados.

5.3 Programa de integridade

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

COMITÊ DE AUDITORIA, COMPLIANCE E RISCO

A Companhia possui um Comitê de Auditoria, Compliance e Risco ("Comitê de Auditoria"), órgão não estatutário e de assessoramento ao Conselho de Administração. O Comitê é formado por no mínimo 3 membros e seu regimento foi aprovado pelo Conselho de Administração em 5 de agosto de 2020 e em 1º de fevereiro de 2022 houve uma nova eleição de seus membros.

As funções do Comitê de Auditoria, no que tange ao programa de integridade, são as seguintes:

- acompanhar os trabalhos e deliberar, alinhado com o Conselho de Administração, sobre o tratamento a ser dado às denúncias de fraudes, irregularidades e/ou não conformidades relacionadas ao Código de Conduta e políticas internas relacionadas, recebidas pelo Canal Confidencial e/ou pela Área de Compliance, garantindo proteção, anonimato e não retaliação dos denunciantes;
- supervisionar a implementação e manutenção do Programa de Compliance, incluindo o cumprimento do disposto no Código de Conduta e Integridade e políticas internas relacionadas;
- avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas e o Código de Conduta da Companhia;
- possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, acompanhando e supervisionando o processo de contratação de serviços e terceirizados, garantindo o cumprimento das diretrizes de compliance e integridade estabelecidas;
- acompanhar, exigir e zelar pelo fiel cumprimento, pela Companhia, seus administradores, colaboradores e prestadores de serviços, com relação a todas as principais leis e normas aplicáveis aos seus negócios e atividades, incluindo, dentre outros, (a) as normas e regulamentos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), (b) o Regulamento do Novo Mercado da B3; (c) a Lei Anticorrupção Brasileira, e (d) regras, manuais internos e políticas da Companhia;
- apoiar o Comitê de Ética, quando necessário, na investigação e apuração dos casos de violação das disposições previstas no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade da Companhia, bem como em relação àquelas previstas nas demais regras, manuais internos e políticas vigentes; e
- emitir recomendações sobre situações de potencial conflito de interesses, ou transações entre partes relacionadas da Companhia quando julgar necessário ou por solicitação do Conselho de Administração, diretoria ou gerências da Companhia.

COMITÊ DE ÉTICA

A Companhia possui um Comitê de Ética ("Comitê de Ética"), sendo responsável por avaliar o resultado das apurações das denúncias, realizada pela Gerência de Compliance e pela Gerência de Auditoria Interna e Riscos e, aplicar, com o apoio do Comitê de Auditoria, Compliance e Riscos, quando necessário, as

5.3 Programa de integridade

sanções, que poderão variar, de acordo com a gravidade do ato praticado, garantindo o respeito aos princípios do contraditório.

GERÊNCIA DE COMPLIANCE

A Gerência de Compliance tem suas atribuições fixadas na Política de Gerenciamento de Riscos e é responsável com o apoio da Auditoria Interna, pela apuração das denúncias relativas aos possíveis descumprimentos deste Código de Conduta e demais normas de conduta e integridade aplicáveis ao Grupo Patrimar, devendo levar o resultado destas apurações ao conhecimento do Comitê de Ética da Companhia, o qual, auxiliado pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, não estatutário, conforme necessário, irá deliberar acerca de cada uma destas denúncias e/ou não conformidades apuradas.

GERÊNCIA DE AUDITORIA INTERNA E RISCOS

A Gerência de Auditoria Interna e Riscos tem suas atribuições fixadas na Política de Gerenciamento de Riscos e é responsável pela apuração, juntamente à Gerência de Compliance, das denúncias relativas ao descumprimento de normas de conduta e demais atos ilícitos que envolvam o Grupo, sua administração, colaboradores e terceirizados, reportando o resultado de tais apurações ao Comitê de Auditoria, Compliance e Riscos.

iii. **se a Companhia 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 Conduta é aplicável a todos os administradores, colaboradores, prestadores de serviços, agentes coligados, fornecedores e qualquer pessoa natural e/ou jurídica que tenha qualquer tipo de relação com a Companhia e com suas controladas. Eventuais alterações no Código de Conduta devem ser aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia. No momento de sua admissão, todos os novos colaboradores da Companhia devem ter conhecimento da integralidade do Código de Conduta e assinar o seu termo de adesão.

- **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**

Todos os colaboradores da Companhia são cientificados e treinados a respeito do conteúdo do Código de Conduta no momento de sua contratação, e, os administradores, no momento de sua eleição, bem como deverão manifestar sua adesão ao referido código mediante a confirmação de leitura feita por meio da Plataforma ClickCompliance, ou mediante assinatura de um Termo de Adesão, no caso dos colaboradores que recebem o Código de Conduta impresso. Além disso, o conteúdo do Código de Conduta, é frequentemente divulgado para todos os administradores, colaboradores, prestadores de serviços, agentes coligados, fornecedores e qualquer pessoa natural e/ou jurídica que tenha qualquer tipo de relação com a Companhia e com suas controladas.

Além disso, a Companhia promove treinamentos a todos seus colaboradores e administradores, quando ocorrem alterações às suas normas de conduta, por meios físicos e/ou virtuais.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

Em caso de apuração de irregularidades e descumprimentos ao Código de Conduta, compete ainda ao Comitê de Ética e Integridade ou ao Comitê de Auditoria, alinhado com o Conselho de Administração, quando necessário, a aplicação das sanções previstas na CLT, que podem variar de advertência até a rescisão do contrato de trabalho do infrator ou rescisão do(s) contrato(s) vigente(s) e retirada do

5.3 Programa de integridade

fornecedor, empreiteiro ou parceiro infrator do cadastro de fornecedores da Companhia, de acordo com a gravidade do ato praticado e após garantido o respeito aos princípios do contraditório.

- **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 Conduta foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 14 de março de 2022, e está disponível para consulta nos websites da CVM (www.cvm.gov.br), e da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>).

- (b) Se a Companhia possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:**

- i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

A Companhia possui um canal confidencial de denúncias (“Canal Confidencial”) operado por empresa especializada, por meio do qual todos os administradores, colaboradores, fornecedores e clientes podem reportar dúvidas, suspeitas ou violações ao Código de Conduta, às demais políticas da Companhia e/ou à legislação vigente de maneira confidencial, anônima (se desejado) e sem retaliação.

O canal de denúncias da Companhia é um canal imparcial, seguro e confidencial, que preserva a identidade das pessoas envolvidas, trata de cada assunto respeitando direitos, legislações, políticas, normas e procedimentos do Grupo Patrimar.

- ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O Canal Confidencial é disponível para o público interno e externo.

- iii. se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

O anonimato é garantido para os colaboradores e pessoas externas que não queiram se identificar por meio do Canal Confidencial, mas reportam relatos sobre situações que inferem as regras do Código de Conduta.

- iv. órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias**

Todos os casos reportados são apurados pela Gerência de Compliance, a qual, com o apoio da Gerência de Auditoria Interna, é responsável pela apuração das denúncias reportadas ao Canal Confidencial, devendo levar o resultado destas apurações ao conhecimento do Comitê de Ética da Companhia, o qual, auxiliado pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, não estatutário, conforme necessário, irá deliberar acerca de cada uma destas denúncias.

Após a apuração de irregularidades e descumprimentos ao Código de Conduta, compete ainda ao Comitê de Ética, alinhado ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e ao Conselho de Administração, quando necessário, a aplicação de sanções, que poderão variar, de acordo com a gravidade do ato praticado, garantido o respeito aos princípios do contraditório.

- (c) Número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas**

Não aplicável, considerando que não houve nenhum caso de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

- (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**

5.3 Programa de integridade

A Companhia possui um tópico específico no seu Código de Conduta que regula as relações de seus colaboradores com, entre outros, a administração pública, como se vê:

Todo e qualquer tipo de relacionamento da Companhia com a administração pública e os seus órgãos governamentais devem ser pautados nos princípios da ética e transparência, não sendo tolerado qualquer tipo de pagamento, seja em dinheiro, presentes, serviços ou qualquer benefício de valor com o objetivo de suborno ou tratamento especial. Para tanto, as diretrizes abaixo devem ser seguidas, pois direcionam a conduta das empresas do Grupo Patrimar diante desta parceria:

- As comunicações do Grupo Patrimar com órgãos governamentais só devem ser feitas pelos administradores e/ou colaboradores autorizados pela diretoria da Companhia para tanto, os quais devem colaborar e serem diligentes no atendimento de procedimentos decorrentes de exigências de quaisquer órgãos governamentais.
- Esses administradores e colaboradores devem agir com especial cautela e atenção ao interagir com órgãos governamentais, respeitando estritamente as leis, este Código, normas, políticas e regulamentos aplicáveis;
- A Companhia não tolera qualquer forma de concessão de vantagens ou privilégios a funcionários públicos no exercício de suas funções;
- Quando estiver representando publicamente a Companhia, todo colaborador deve abster-se de manifestar opinião sobre atos de funcionários públicos ou de fazer comentários de natureza política;
- Se porventura houver a necessidade de realizar reuniões com o Poder Público que tenham como objetivo firmar compromissos e tomar decisões em nome Companhia, os colaboradores e administradores do Grupo Patrimar deverão preencher um registro de interação com agente público, que é um documento disponível com a Área de Compliance. Não é necessário preencher este termo de declaração nas situações em que o relacionamento com o Poder Público seja meramente rotineiro e burocrático para o desenvolvimento dos negócios do Grupo Patrimar (como, por exemplo, a realização de despachos, protocolos, obtenção de alvarás, dentre outras);
- Nas reuniões com o Poder Público, recomenda-se que as mesmas ocorram nas dependências oficiais do órgão da Administração Pública ou nas dependências do Grupo Patrimar e nunca com a presença de apenas um colaborador, sendo recomendado que a reunião seja feita com a presença de no mínimo 2 (dois) colaboradores do Grupo Patrimar;
- A Companhia, seus administradores, colaboradores e parceiros, além de terceiros por ela contratados, se comprometem a cumprir a legislação e não executar qualquer ação que viole as leis e regulamentos vigentes, especialmente a Lei Anticorrupção e, ainda, se comprometem a cooperarem com todas as investigações e fiscalizações.

(e) 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

Em operações societárias que venham a envolver fusão, cisão, aquisição de sociedades ou ações, ou outros tipos de reestruturação, a Companhia deverá adotar todos os mais altos padrões de diligência jurídica e contábil para avaliar as contrapartes envolvidas nas operações. Entre elas, aplicam-se verificações de integridade das sociedades alvo e de seus acionistas e administradores. Para tanto, a Companhia contrata empresas de consultoria externa e escritórios de advocacia, que se reportam à diretoria para fins de avaliação, visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares relacionadas às pessoas jurídicas envolvidas.

5.4 Alterações significativas

5.4 Alterações significativas

Os riscos apresentados nos itens 4.1 e 4.3 são constantemente monitorados pela Companhia. Isso posto, a Companhia acredita que não houve alterações materiais em relação aos principais riscos aos quais está exposta, tampouco à Política de Risco adotada. Desse modo, não se espera que haja redução ou aumento relevante em sua exposição aos riscos descritos nos respectivos itens.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 Outras informações relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

6.1/2 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 Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA						
280.095.846-49	Brasil	Não	Sim	30/10/2019		
Não						
1.048.888	1,872	0	0,000	1.048.888	1,872	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
Ordinária Classe A	1,048,888	1.872	1.872	1.872		
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA						
455.408.376-49	Brasil	Não	Sim	30/10/2019		
Não						
1.048.888	1,872	0	0,000	1.048.888	1,872	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
Ordinária Classe A	1,048,888	1.872	1.872	1.872		
PATRICIA MARTINS VEIGA						
073.912.806-07	Brasil	Não	Sim	30/10/2019		
Não						
9.061.829	16,174	0	0,000	9.061.829	16,174	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
Ordinária Classe A	9,061,829	16.174	16.174	16.174		

6.1/2 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 Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
PRMV Participações S.A.						
25.251.274/0001-84	Brasil	Não	Sim	31/12/2020		
Não						
35.804.067	63,907	0	0,000	35.804.067	63,907	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
Ordinária Classe A	35,804,067	63.907	63.907	63.907		
RENATA MARTINS VEIGA COUTO						
073.912.786-10	Brasil	Não	Sim	30/10/2019		
Não						
9.061.829	16,174	0	0,000	9.061.829	16,174	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
Ordinária Classe A	9,061,829	16.174	16.174	16.174		
AÇÕES EM TESOURARIA						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						

6.1/2 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 Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
56.025.501	100,000	0	0,000	56.025.501	100,000	

6.1/2 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 Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
PRMV Participações S.A.				25.251.274/0001-84	
ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA					
280.095.846-49	Brasil	Sim	Sim	23/02/2023	
Não					
0	0,000	2.000	99,010	2.000	10,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
Preferencial Classe A	2,000	99.010	99.010	10.000	
PATRICIA MARTINS VEIGA					
073.912.806-07	Brasil	Sim	Sim	30/10/2019	
Não					
8.990	50,000	10	0,495	9.000	45,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
Preferencial Classe A	10	0.495	0.495	0.050	
Ordinária Classe A	8,990	50.000	50.000	44.950	
RENATA MARTINS VEIGA COUTO					
073.912.786-10	Brasil	Sim	Sim	30/10/2019	
Não					
8.990	50,000	10	0,495	9.000	45,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
Preferencial Classe A	10	0.495	0.495	0.050	
Ordinária Classe A	8,990	50.000	50.000	44.950	

6.1/2 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 Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
PRMV Participações S.A.				25.251.274/0001-84		
AÇÕES EM TESOURARIA						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
17.980	100,000	2.020	100,000	20.000	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	28/04/2023
Quantidade acionistas pessoa física	4
Quantidade acionistas pessoa jurídica	1
Quantidade investidores institucionais	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 mantidas em tesouraria

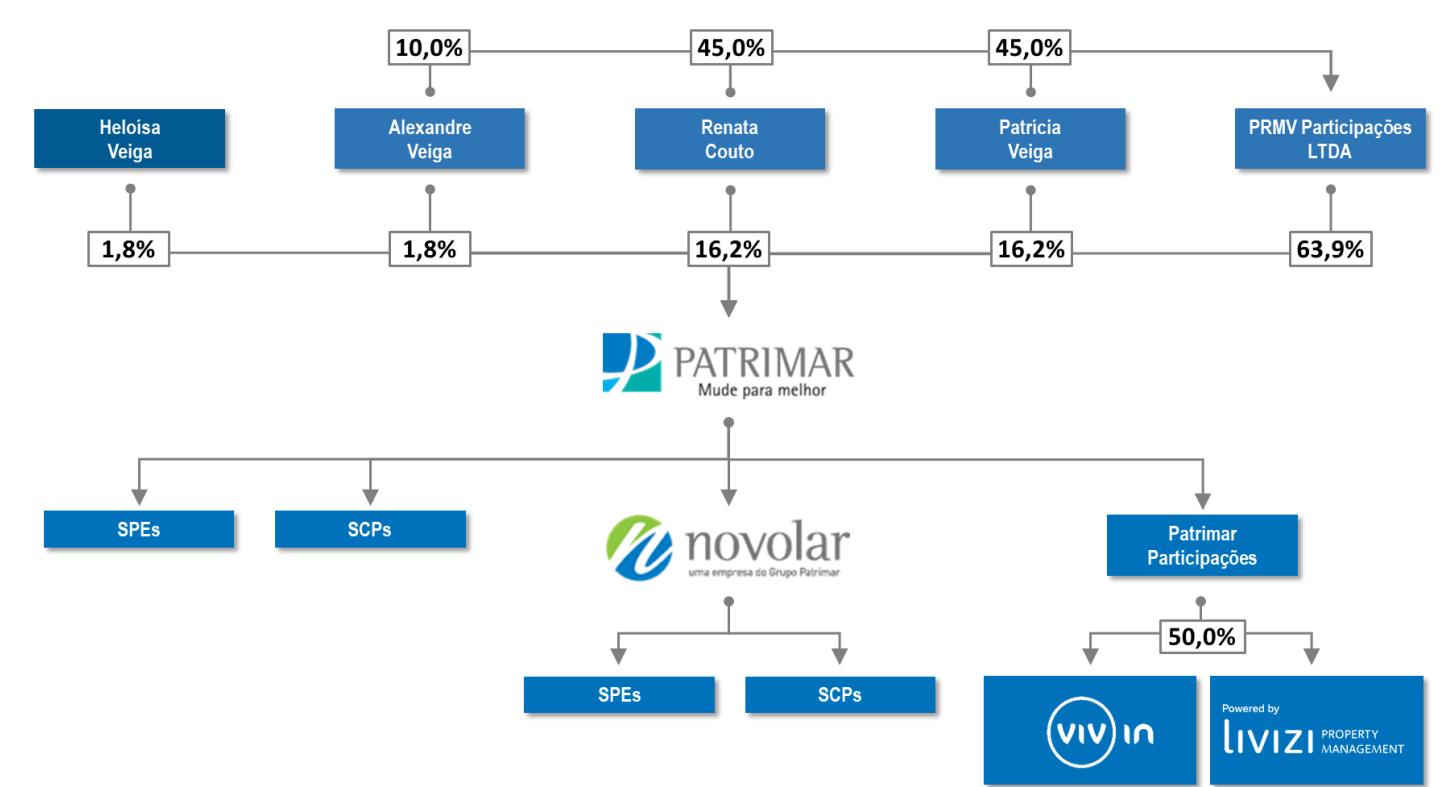
Quantidade ordinárias	0	0,000%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	0	0,000%

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Construtora Novolar LTDA.	03.633.447/0001-96	100
ED. DUO - Alameda do Morro	33.301.481/0001-24	40
High Line Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	36.206.163/0001-72	100
PATRIMAR SOMATTOS JARDIM DAS MANGABEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	14.485.118/0001-61	50
SPE GOLF 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	37.722.570/0001-03	100
SPE GOLF 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	37.799.455/0001-29	100

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



6.6 Outras informações relevantes

6.6 Outras informações relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 6 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7. Assembleia geral e administração

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

(a) Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

A Companhia possui Política de Indicação de Membros, cuja última alteração foi aprovada pelo Conselho de Administração em 08 de agosto de 2022 ("Política de Indicação"), que tem como objetivo, o estabelecimento de princípios, processos e responsabilidades a serem observados quando da indicação dos diretores, incluindo os membros da Diretoria não-estatutária, quando aplicável, do Conselho de Administração e dos Comitês instituídos pelo Conselho de Administração, bem como, suas subsidiárias, de forma a assegurar a indicação de profissionais com as competências necessárias para o desempenho das funções a eles atribuídas.

A indicação e consequente eleição de conselheiros, diretores e membros dos comitês são efetuadas mediante as deliberações da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração. Salienta-se que, para todas as indicações de membros, será realizada análise curricular e pesquisa em fontes públicas, a fim de verificar a capacidade técnica, gerencial e reputacional dos membros em processo de indicação.

Como diretriz geral, o processo de indicação de candidatos visa que os administradores tenham perfil diversificado, reputação ilibada, levando-se em conta conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero, assim como considera-se o alinhamento ao propósito, valores e cultura da Companhia. O processo de indicação e nomeação poderá ser feito internamente ou realizado por meio da contratação de profissionais independentes, os quais efetuarão consultorias ou obterão pareceres sobre os candidatos.

A Política de Indicação encontra-se disponível para consulta pelo público no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm>) e no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>).

(b) Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

i. A periodicidade das avaliações e sua abrangência

As avaliações de desempenho da Diretoria, são feitas anualmente no formato 360. Dessa forma, os executivos são avaliados pelo Diretor Presidente, pelos gerentes liderados, por seus pares e realizam autoavaliação. Todo processo acontece em um sistema específico, para que no fim cada um deles receba feedbacks do Diretor Presidente e da equipe de Recursos Humanos, os quais realizam recomendações contemplando diversos aspectos relacionados ao funcionamento dos órgãos durante o período em análise, dentre os quais, a qualidade da participação e desempenho, visando identificar oportunidades de melhoria no funcionamento dos órgãos e a observância dos indicadores de desempenho e metas, os quais são estabelecidos e alinhados ao orçamento e planejamento estratégico da Companhia, conforme indicado no item 8.1 do Formulário de Referência.

Cada diretor recebe um plano de desenvolvimento com indicadores a serem desenvolvidos dentro do programa de liderança da Companhia.

Cumpramos ressaltar que, a partir de 2024, a Companhia irá aprimorar o processo de avaliação de competências dos seus administradores, no qual os membros do Conselho de Administração também serão avaliados, da mesma forma que os Diretores são atualmente avaliados.

Será utilizada a metodologia de avaliação de 360º, na qual a avaliação é realizada pelos pares (os participantes do colegiado irão avaliar uns aos outros), pela Presidente do Conselho de Administração, responsável por realizar uma avaliação individual de cada membro, além da autoavaliação.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Além disso, serão considerados quesitos pré-definidos a fim de avaliar a efetividade de cada membro, tendo em vista, questões singulares da Companhia, tais como atuação, relacionamento com os demais órgãos de governança, cumprimento de atribuições, entendimento sobre questões-chave da Companhia, independência e partes interessadas.

ii. Metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

As avaliações são feitas mediante entrevistas com os membros da Diretoria, os quais também fazem uma autoavaliação sobre o seu desempenho no exercício de suas funções.

Ainda, para a determinação dos elementos da remuneração variável atribuída aos membros da Diretoria Estatutária, é levada em consideração a performance dos membros em relação às metas operacionais e financeiras.

A Companhia utiliza o resultado de tais avaliações no contínuo aprimoramento de sua estrutura de governança corporativa, inclusive relativamente ao funcionamento do Conselho de Administração.

iii. Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não havia contratado serviços de consultoria ou assessoria externos para avaliação de desempenho.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia possui Política para Transações com Partes Relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração em 05 de agosto de 2020, conforme alterada em 05 de outubro de 2022 ("Política para Transações com Partes Relacionadas"), que tem por objetivo estabelecer regras que visem assegurar que as decisões envolvendo transações entre partes relacionadas e situações com potencial conflito de interesses sejam adotadas por meio de um processo transparente e sempre em vista dos melhores interesses da Companhia. Além disso, a Companhia possui em seu Código de Conduta orientações para seus colaboradores, administradores e terceiros sobre conflito de interesses.

Nos termos da Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia e em linha com a legislação aplicável, caracteriza-se o conflito de interesses quando o administrador, ou o acionista, conforme o caso, possam influenciar o resultado do processo decisório, de forma a auferir um ganho particular para si, familiar, ou terceiro com o qual estejam envolvidos. Em situações de conflito de interesses, o administrador deverá comunicar a situação de conflito, tornando-se impedido de intervir na operação e devendo fazer constar seu impedimento em ata do Conselho de Administração, ou da Diretoria, conforme aplicável, nos termos da determinação do art. 156 da Lei das Sociedades Anônimas. Caso algum administrador, que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão, não manifeste seu conflito de interesse, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence, que tenha conhecimento da situação, poderá fazê-lo.

Com relação ao Código de Conduta da Companhia, é extensamente vedado:

- Aproveitar de cargo ou posição nas empresas do Grupo Patrimar para obter favores ou benefícios pessoais, diretos ou indiretos, de Instituições que mantenham relações comerciais, de qualquer espécie, com o Grupo Patrimar;
- Exercer atividades paralelas que estejam ou aparentem estar em conflito com os interesses do Grupo Patrimar, mesmo que fora do horário de trabalho, sem comunicar formalmente aos administradores, à Área de Compliance e ao Conselho de Administração;
- Ter interesse econômico ou financeiro em concorrentes, clientes, distribuidores ou fornecedores das empresas do Grupo Patrimar.
- Executar no ambiente e horário de trabalho qualquer atividade profissional que não seja relacionada às atividades do Grupo Patrimar;
- Retirar e utilizar qualquer tipo de material da obra ou escritório para fins particulares;

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

- Se beneficiar de informações privilegiadas relativas às atividades das empresas do Grupo Patrimar para benefícios pessoais;
- Ter relação de parentesco entre colaborador e fornecedor que comprometa a imparcialidade dos negócios;
- Contratar, sem a aprovação prévia por escrito da Diretoria, colaborador para exercer atividade com subordinação direta que tenha qualquer grau de parentesco;
- Tomar ou realizar empréstimos financeiros, de qualquer valor que seja, junto aos nossos fornecedores e/ou parceiros que comprometa a imparcialidade nos negócios e/ou na condução das atividades junto às empresas do Grupo Patrimar;
- Participar de almoços, jantares e/ou outros eventos patrocinados por nossos fornecedores e/ou parceiros, exceto se forem para fins comerciais, mas desde que não comprometa a imparcialidade nos negócios e/ou na condução das atividades junto às empresas do Grupo Patrimar;
- Aceitar, de alguma forma, favores referentes ao fornecimento de materiais ou serviços de nossos fornecedores;
- Aceitar, direta ou indiretamente, dinheiro ou objetos de valor de qualquer pessoa ou entidade interessada em criar relações comerciais com o Grupo Patrimar;
- Aceitar o custeio de passagens e hospedagens por parte de nossos fornecedores para visitas técnicas, workshops, congressos, feiras etc., exceto se previamente aprovado pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco do Grupo Patrimar (“Comitê de Auditoria”);
- Favorecer injustificavelmente um determinado cliente e/ou fornecedor, em detrimento dos demais ou dos interesses do Grupo Patrimar, em especial quando o colaborador mantiver qualquer relacionamento com o cliente e/ou fornecedor favorecido.

(d) por órgão:

i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Órgão da Administração	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder	Não se aplica
Diretoria	2	8	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	3	2	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Efetivos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total de Membros	5	10	0	0	0	0

ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Órgão da Administração	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder	Não se aplica
Diretoria	0	10	0	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	5	0	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Efetivos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Conselho Fiscal - Suplentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Total de Membros	0	15	0	0	0	0	0	0
------------------	---	----	---	---	---	---	---	---

iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

A Companhia entende não haver outros atributos de diversidade relevantes para a classificação de seus administradores.

(e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

Apesar de a Companhia entender que não há um objetivo específico, é válido ressaltar que, como diretriz geral, a Política de Indicação dos Administradores preconiza que o processo de indicação deve visar que estes possuam perfil diversificado, levando-se em conta conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero.

Com relação às exigências do Regulamento de Emissores da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“B3”), conforme alterado em 20 de julho de 2023, a Companhia informa que possui em sua Diretoria e no Conselho de Administração o total de 3 (três) mulheres eleitas. Com relação ao mínimo de 1 (um) membro de comunidade sub-representada, assim entendido, nos termos do Regulamento de Emissores da B3, como qualquer pessoa que seja (a) preta, parda ou indígena, segundo classificação apresentada pelo IBGE, (b) pessoa integrante da comunidade LGBTQIA+, ou (c) pessoa com deficiência, nos termos da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, a Companhia informa que está empenhando-se para cumprir a respectiva exigência no prazo estabelecido pelo Regulamento de Emissores.

Adicionalmente, a Companhia informa que, de acordo com seu Código de Conduta, não é admitida qualquer forma de discriminação, seja de raça, sexo, orientação sexual, religião, posição social ou econômica, nacionalidade, convicção política, idade, deficiência, gravidez, esportes, dentre outras. Nesse sentido, a Companhia entende que possui mecanismos adequados e suficientes para mitigar qualquer forma de discriminação e promover a diversidade entre os membros que compõem a administração da Companhia.

(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

A Companhia está comprometida em aderir de forma rigorosa às regulamentações urbanísticas e ambientais nos âmbitos municipais, estaduais e federais em todos os seus empreendimentos. Essas diretrizes fornecem uma base sólida para abordar questões relacionadas às mudanças climáticas. No entanto, a Companhia reconhece que além dessas obrigações regulatórias, há também oportunidades significativas relacionadas ao clima que podem ser exploradas.

Essas oportunidades podem incluir a compensação de créditos de carbono e a adoção de práticas inovadoras para a utilização de energias sustentáveis. A Companhia valoriza a contribuição de seus administradores e membros da equipe, por isso criou uma comissão ESG, que traz à tona ideias e soluções criativas nesse âmbito, visando aprimorar ainda mais suas práticas e estratégias em relação ao clima.

Nesse contexto, é relevante destacar que os administradores têm desempenhado um papel essencial ao supervisionar a elaboração do primeiro inventário de emissão de gases de efeito estufa da Companhia. Esse inventário abrangerá os escopos 1, 2 e 3, seguindo os critérios estabelecidos pelo Protocolo de Gases de Efeito Estufa (GHG Protocol). A iniciativa visa aprofundar a compreensão da Companhia sobre suas emissões e permitir uma avaliação abrangente de potenciais medidas para redução dessas emissões e mitigação de impactos climáticos.

A Companhia reconhece que essa avaliação é um passo crucial para informar decisões futuras relacionadas ao clima de forma mais precisa e fundamentada. Ao adotar uma abordagem orientada por dados, a Companhia busca tomar medidas bem embasadas para promover a redução de emissões e melhorar sua

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

contribuição para a sustentabilidade ambiental, ao mesmo tempo em que fortalece seu compromisso com a transparência e a responsabilidade perante seus stakeholders e a sociedade como um todo.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	2	8	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	3	2	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 15	5	10	0	0	0

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	10	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	5	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 15	0	15	0	0	0	0	0

Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Preferê não responder
Diretoria	0	10	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	5	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 15	0	15	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

(a) Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

Ao Conselho de Administração se reportam o Comitê de Auditoria e a Diretoria.

(b) 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, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia não possui uma política específica para a contratação de serviços extra-auditoria de seus auditores independentes. No entanto, a Companhia tem a prática de não contratar serviços distintos da própria auditoria independente, e esta orientação se estende a pessoas vinculadas com as empresas de Auditoria Independente, entre as quais se incluem as empresas do grupo. Adicionalmente, a equipe de auditoria independente reportar-se ao Conselho de Administração por meio do Comitê de Auditoria, que monitora a efetividade do trabalho dos auditores.

(c) Se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração

A Companhia tem um canal de denúncia externo, que pode ser utilizado para relatar casos de não conformidade assim como também questões ASG. Todas as denúncias chegam para a Gerência de *Compliance*, a qual, com o apoio da Gerência de Auditoria Interna, é responsável pela apuração das denúncias relativas aos possíveis descumprimentos do Código de Conduta e demais normas de conduta e integridade aplicáveis ao Grupo Patrimar, devendo levar o resultado destas apurações ao conhecimento do Comitê de Ética da Companhia, o qual auxiliado pelo Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, não estatutário, conforme necessário, irá deliberar acerca de cada uma destas denúncias e/ou não conformidades apuradas.

Após a apuração de irregularidades e descumprimentos ao Código de Conduta, compete ainda ao Comitê de Ética, alinhado ao Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, alinhado com o Conselho de Administração, quando necessário, a aplicação de sanções, que poderão variar, de acordo com a gravidade do ato praticado, garantindo o respeito aos princípios do contraditório. Além disso foi criada uma comissão ASG com pessoas estratégicas da Companhia que trata também as possíveis críticas relacionadas a temas e práticas ASG.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

Nome	ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA	CPF:	280.095.846-49	Passaporte:		Nacionalidade:	Brasil	Profis são:	Engenharia Civil	Data de Nascimento:	15/12/1958
Experiência Profissional:	Graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Kennedy em 1982, Administração de Empresas e Contabilidade pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 1981. Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018) pela Fundação Dom Cabral. Iniciou sua carreira na Companhia em 1978 como estagiário e em 1986 se torna Sócio-Diretor da então M. Martins Empreendimentos Imobiliários. Atuou como engenheiro, supervisor e diretor de obras exercendo ainda os cargos de diretor técnico e de incorporação. Desde 2011 ocupa o cargo de Diretor Presidente/CEO da Companhia, sendo sócio-controlador integral desde 2015. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Alexandre Araujo Elias Veiga em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Alexandre Araujo Elias Veiga tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.										

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	28/04/2023	Até a realização da AGO da Companhia que aprovar as contas do exercício social de 2024	Diretor Presidente / Superintendente		28/04/2023		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

ALEXANDRE LARA NICÁCIO

CPF:

610.432.656-00

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Engenharia Civil

Data de Nascimento:

28/04/1967

Experiência Profissional:

Graduado em Engenharia Civil pela UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais em 1989, possui pós-graduações em Gestão de Negócios na Construção Civil pela FEAD - Faculdade de Estudos Administrativos de Minas gerais em 2008, Tecnologia e Produtividade da Construção Civil pela UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais em 2014 e Certificado no Programa de Desenvolvimento de Dirigentes pela Fundação Dom Cabral em 2018. Com 30 anos de experiência na indústria da construção civil e desenvolvimento imobiliário, já ocupou cargos de execução, gestão e coordenação de obras. Iniciou suas atividades na Patrimar em 2008 como gestor responsável pelo departamento técnico da Companhia, tornando-se Diretor Técnico e Estatutário em 2015. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Alexandre Lara Nicácio em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Alexandre Lara Nicácio tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	29/05/2024	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo Técnico	29/05/2024		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

FARLEY RAFAEL
CAPUCHINO DE ORNELAS

CPF:

054.958.826-44

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Engenheiro Civil

Data de Nascimento:

01/04/1982

Experiência Profissional:

Executivo de Gestão de Obras, atualmente responsável pela Diretoria Técnica e Obras da NOVOLAR do grupo Patrimar, com atuação no segmento econômico e de médio padrão. Profissional do segmento de construção civil, gerenciando equipes de alta performance em processos construtivos com gestão baseada em resultados e foco na obtenção de margem de lucro de cada empreendimento. Graduado em Administração de Empresas pela faculdade promove, bem como Graduação em Engenharia Civil pelo Centro Universitário Newton Paiva, MBA em Gestão Estratégica de Pessoas pelo IBMEC e de Desenvolvimento de Dirigentes (PAEX) pela Fundação Dom Cabral, aprofundando conhecimento em ferramentas modernas de gestão, inovação e modelagem de negócios. Durante a carreira obteve reconhecimentos participando de momentos importantes da companhia como a certificação NDT- Caixa Econômica Federal e Prêmio Master Imobiliário.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	01/02/2024	1 ano	Outros Diretores	Diretor Executivo de Produção Novolar	01/02/2024		01/02/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

FELIPE ENCK GONÇALVES

CPF:

039.979.726-21

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Economista

Data de Nascimento:

18/10/1980

Experiência Profissional:

Graduado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 2002 e em Ciências Contábeis pela Universidade FUMEC (Fundação Mineira de Educação e Cultura) em 2007. De 2002 a 2007 atuou na Ernst & Young do Brasil e de 2007 a 2009 atuou na Ernst & Young de Londres. A partir de 2010 atuou como Gerente Executivo de Relações com Investidores na MRV Engenharia ,em 2011 transferiu-se para a LOG Commercial Properties, atuando como CFO e Diretor de Relações com Investidores. Em 2020, iniciou suas atividades como Diretor de Relações com Investidores da Companhia. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Felipe Enck Gonçalves em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Felipe Enck Gonçalves tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	29/05/2024	2 anos	Diretor de Relações com Investidores		29/05/2024		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome FERNANDO ANTÔNIO MOREIRA CALAES

CPF: 496.446.616-72

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Engenheiro Agrônomo

Data de Nascimento: 03/07/1958

Experiência Profissional:

Fernando Antônio Moreira Calaes é engenheiro Agrônomo pela Universidade Federal de Viçosa, pós-graduado em engenharia de saneamento e ambiental (UFMG) e MBA em Finanças (IBMEC). Possui experiência na Açominas/Gerdau, nas áreas ambiental, administrativa, recursos humanos e financeira. Foi Diretor de Administração e Finanças e acumulou a Diretoria de Relações com Investidores da TRIP Linhas Aéreas S.A. e na UNITAS S.A. Atua em diversos trabalhos de estruturação organizacional e de capital de empresas, análise de viabilidade de projetos e em M&A nos setores siderúrgicos, serviços, varejo, construção, mineral, agrícola, agroindústria entre outros. Professor associado da Fundação Dom Cabral e professor do MBA da FUMEC. Participa do IBEF, IBGC e do IMMC (Instituto Mineiro de Mercado de Capitais) onde é membro fundador e diretor. É Conselheiro Certificado do IBGC. Atua ainda como conselheiro em empresas e “Family Business Technical Coach” em finanças corporativas, gestão de pessoas, estratégia, estrutura organizacional e gestão por resultados. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Fernando é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2023	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		28/04/2023	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome HELOISA MAGALHÃES
MARTINS VEIGA

CPF: 455.408.376-49

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Economista

Data de Nascimento: 02/04/1960

Experiência Profissional:

Graduada em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 1981. Certificada nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Estagiou na INDI/MG, Agência de Promoção de Investimento e Comércio Exterior de Minas Gerais. Ingressou na Companhia em 1980 como estagiária onde adquiriu vasta experiência no setor imobiliário. Atuou em prospecção e escolha de terrenos, definição de produtos, viabilidade econômico-financeira de projetos e estratégias de precificação e vendas, até ocupar a posição de Vice-Presidente do Grupo em 2015 e sócia controladora integral desde então. Em janeiro de 2020, foi eleita Presidente do Conselho de Administração da Companhia. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sra. Heloisa Magalhães Martins Veiga em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Heloisa Magalhães Martins Veiga tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada ("Instrução CVM nº 301").

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2023	2 anos	Presidente do Conselho de Administração		28/04/2023	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome LUCAS FELIPE MELO COUTO

CPF: 067.847.566-06

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Engenharia Civil

Data de Nascimento: 30/01/1986

Experiência Profissional:

Graduado em Engenharia Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 2009, possui pós-graduação em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em 2010 e Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2005 como estagiário em engenharia, percorrendo canteiros de obras e áreas de gestão, especificamente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Em 2007 participou do Programa de Trainee da Companhia. Entre 2009 e 2013 atuou como engenheiro responsável pela execução e gestão de obras em empreendimentos do grupo. A partir de 2013 assumiu a função de Gerente Comercial de Vendas e Marketing e a partir de 2015 passou a exercer a função de Diretor Comercial e de Marketing Estatutário da Patrimar. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Lucas Felipe Melo Couto em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Lucas Felipe Melo Couto tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	29/05/2024	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo Comercial e de Marketing	29/05/2024		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

MILTON LOUREIRO JUNIOR

CPF:

028.347.898-51

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Engenheiro Civil

Data de Nascimento:

01/05/1958

Experiência Profissional:

Graduado em Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia Mauá com especialização em Engenharia Econômica pela Fundação Dom Cabral. Foi acionista, Diretor Executivo e Vice-Presidente do Grupo Financeiro Mercantil do Brasil. É Sócio da DLM Invista Gestão de Recursos. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Milton Loureiro Junior em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Milton Loureiro Junior tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Milton é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2023	2 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		28/04/2023	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome PATRICIA MARTINS VEIGA

CPF: 073.912.806-07

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Engenheira de Produção

Data de Nascimento: 06/09/1991

Experiência Profissional:

Graduada em Engenharia de Produção/Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 2014, possui pós-graduação em Finanças pela Fundação Dom Cabral em 2016 e Certificado nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas (2017) e de Desenvolvimento de Dirigentes (2018), ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2012 como estagiário em engenharia, percorrendo canteiros de obras e áreas de gestão, especificamente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Em 2015 participou do Programa de Treinee da Companhia. Entre 2015 e 2020 atuou como assessora de novos negócios da Novolar. A partir de 2020 assumiu a função de Gerente de Desenvolvimento Humano e Organizacional e a partir de 2024 passou a exercer a função de Diretora de ESG e Inovação do Grupo Patrimar, além de ser acionista-controladora integral.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	01/02/2024	1 ano	Outros Diretores	Diretora Executiva de Inovação e ESG	01/02/2024		01/02/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

PAULO SAMMARCO DE ARAÚJO

CPF:

305.076.438-44

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Psicólogo

Data de Nascimento:

15/09/1980

Experiência Profissional:

MBA Gestão de Negócios pela PUC- SP, profissional com 18 anos de experiência no mercado atuando em empresas incorporadoras de médio e grande porte de abrangência nacional. Iniciou carreira na área comercial e marketing, permeando posteriormente pelas áreas de novos negócios e incorporação. Ampla experiência na gestão de todo processo da incorporação imobiliária desde a aquisição de terrenos até a entrega das unidades, dentro dos mais diferentes mercados, desde os empreendimentos econômicos até altíssimo padrão. Membro da Comissão Novo Plano Diretor - 2022 - Rio de Janeiro - ADEMI-RJ. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Paulo Sammarco de Araújo em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Paulo Sammarco de Araújo tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	29/05/2024	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo Regional	29/05/2024		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome RENATA MARIA PAES DE VILHENA **CPF:** 636.462.696-34 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Professora associada **Data de Nascimento:** 09/01/1962

Experiência Profissional: Graduada em Estatística pela UFMG. Participou do Programa de Gestão Avançada da Fundação Dom Cabral – PGA. Possui especialidade, Lato Sensu, em Gestão Pública e Legislação Urbana pela Universidade Cândido Mendes – Minas Gerais. É Professora Associada da Fundação Dom Cabral desde janeiro de 2015; Conselheira da Vetor Brasil e do Instituto República e integra o Grupo de Especialistas formado por quatro organizações do terceiro setor (Fundação Brava, Fundação Lemann, Instituto Humanize e República.org). Foi servidora pública estadual na Secretaria de Planejamento e Gestão de 1985 até 2016, período em que ocupou diversos cargos gerenciais nessa competência e no Governo Federal. Neste último, no período entre 1999 e 2002, atuou como Secretária Adjunta de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Renata tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerada Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. A Sra. Renata é membro independente do Conselho de Administração, conforme critérios do regulamento do Novo Mercado.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	28/04/2023	2 anos	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		28/04/2023	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

RENATA MARTINS VEIGA
COUTO

CPF:

073.912.786-10

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis
são:

Engenharia Civil

Data de
Nascimento:

20/12/1985

Experiência Profissional:

Graduada em Engenharia Civil em 2010 e Relações Internacionais em 2011, ambos pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura. Certificada nos Programas de Desenvolvimento de Acionistas em 2017 e de Desenvolvimento de Dirigentes em 2018, ambos pela Fundação Dom Cabral. Ingressou na Patrimar em 2006, como estagiária, passando por experiências em obras e áreas de gestão em engenharia, especialmente orçamento e viabilidade econômico-financeira de projetos. Entre 2010 e 2012 atuou como engenheira de orçamentos na área de arquitetura. A partir de 2013 assumiu a gestão da área de incorporações e em 2015 passou a exercer a função de Diretora de Incorporações da Companhia, além de ser acionista-controladora integral. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sra. Renata Martins Veiga Couto em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sra. Renata Martins Veiga Couto tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	29/05/2024	2 anos	Outros Diretores	Diretora de Produtos	29/05/2024		05/08/2020
Conselho de Administração	28/04/2023	2 anos	Outros Conselheiros	Membro do Conselho de Administração	28/04/2023	Sim	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

RONALDO RABELO LEITÃO DE ALMEIDA

CPF:

546.889.576-53

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Engenharia Civil

Data de Nascimento:

26/07/1965

Experiência Profissional:

Graduado em Engenharia Civil pela FUMEC - Fundação Mineira de Educação e Cultura em 1988, pós-graduado em Qualidade e Produtividade na Construção Civil pela mesma instituição em 1995 e Certificado no Programa de Desenvolvimento de Dirigentes pela Fundação Dom Cabral em 2018. Ingressou na Companhia em 1988, atuando como engenheiro de obra e de produção, até se tornar gerente de obras do Grupo. Em 2007, tornou-se Diretor de Obras, sendo hoje responsável pelas áreas de gestão e execução de obras, qualidade e pós-obra da Companhia. A partir de 2015 acumulou o papel de Diretor Estatutário. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	29/05/2024	2 anos	Outros Diretores	Diretor Executivo de Obras	29/05/2024		05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome

SILVANO ARAGAO

CPF:

639.258.506-00

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profis são:

Psicólogo

Data de Nascimento:

01/02/1966

Experiência Profissional:

Mestrado Profissional Acadêmico em Administração pela Fundação Pedro Leopoldo, MBA em Gestão estratégica de Pessoas pela Fundação Getúlio Vargas, PDD pela Fundação Dom Cabral, graduação em Administração, mais de 20 anos de experiência como executivo das áreas de Gente e Gestão, tendo atuado em empresas de segmento de incorporação, engenharia. Agronegócios, mineração e educação, mais de 15 anos de experiência atuando como professor Universitário de MBA em grandes universidades de MG. Atualmente está como Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano e Organizacional do Grupo Patrimar, Professor de MBA nos cursos de Gestão Avançada da PUC Minas, Conselheiro da Associação Brasileira de Recursos Humanos de MG e Presidente do Comitê estratégico de Gestão de Pessoas da Amcham BH. Durante a carreira obteve diversos reconhecimentos, em especial o prêmio profissional do ano em 2005 e personalidade de RH do ano de 2012 pela ABRH.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	01/02/2024	1 ano	Outros Diretores	Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano	01/02/2024		01/02/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Nome: DEBORA CHRISTINE DA CRUZ GOMES

CPF: 016.298.316-62

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profissão: Auditora

Data de Nascimento: 10/01/1992

Experiência Profissional:

Graduada em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC MINAS em 2014. Possui 10 anos de experiência em auditoria, atuando no planejamento, execução e revisão dos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras e controles internos. A Companhia não tem conhecimento da participação da Sra. Debora Christine da Cruz Gomes em entidades do terceiro setor.A Companhia não tem conhecimento de que a Sra. Debora Christine da Cruz Gomes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerada Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	28/04/2024	1 ano			28/04/2024	01/02/2022

Nome:

FERNANDO ANTÔNIO MOREIRA CALAES

CPF:

496.446.616-72

Passaporte:

Nacionalidade:

Brasil

Profissão:

Engenheiro Agrônomo

Data de Nascimento:

03/07/1958

Experiência Profissional:

Fernando Antônio Moreira Calaes é engenheiro Agrônomo pela Universidade Federal de Viçosa, pós-graduado em engenharia de saneamento e ambiental (UFMG) e MBA em Finanças (IBMEC). Possui experiência na Açominas/Gerdau, nas áreas ambiental, administrativa, recursos humanos e financeira. Foi Diretor de Administração e Finanças e acumulou a Diretoria de Relações com Investidores da TRIP Linhas Aéreas S.A. e na UNITAS S.A. Atua em diversos trabalhos de estruturação organizacional e de capital de empresas, análise de viabilidade de projetos e em M&A nos setores siderúrgicos, serviços, varejo, construção, mineral, agrícola, agroindústria entre outros. Professor associado da Fundação Dom Cabral e professor do MBA da FUMEC. Participa do IBEF, IBGC e do IMMC (Instituto Mineiro de Mercado de Capitais) onde é membro fundador e diretor. É Conselheiro Certificado do IBGC. Atua ainda como conselheiro em empresas e “Family Business Technical Coach” em finanças corporativas, gestão de pessoas, estratégia, estrutura organizacional e gestão por resultados. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Fernando Antônio Moreira Calaes tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301. O Sr. Fernando é membro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Presidente do Comitê	28/04/2023	2 anos			28/04/2023	05/08/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

Nome:
JONATHAN LEMOS
BRASILEIRO

CPF:
051.460.836-65

Passaporte:

Nacionalidade:
Brasil

Profissão:
Advogado

Data de Nascimento:
10/10/1982

Experiência Profissional:

Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Franca – São Paulo, com especialização em Direito Imobiliário e Direito Processual Civil pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Possui 16 anos de experiência na área Jurídica em Escritórios de Advocacia e Construtoras, integrando desde jan/2022 o time Patrimar. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Jonathan Lemos Brasileiro em entidades do terceiro setor.A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Jonathan Lemos Brasileiro tenha sofrido, nos últimos cinco anos, qualquer condenação (i) criminal, (ii) em processo administrativo da CVM, ou (iii) transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Não é considerado Pessoa Exposta Politicamente, conforme definição constante da Instrução CVM nº 301.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	28/04/2024	1 ano			28/04/2024	01/02/2022

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte	Nacionalidade		
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA	280.095.846-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Diretor Presidente	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
RENATA MARTINS VEIGA COUTO	073.912.786-10	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
RENATA MARTINS VEIGA COUTO	073.912.786-10	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
ALEXANDRE ARAUJO ELIAS VEIGA	280.095.846-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
Diretor Presidente	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte	Nacionalidade		
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Controladora	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
HELOISA MAGALHÃES MARTINS VEIGA	455.408.376-49	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
LUCAS FELIPE MELO COUTO	067.847.566-06	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Genro ou Nora (2º grau por afinidade)
Diretor	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
RENATA MARTINS VEIGA COUTO	073.912.786-10	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
LUCAS FELIPE MELO COUTO	067.847.566-06	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
Diretor	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
RENATA MARTINS VEIGA COUTO	073.912.786-10	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
PATRICIA MARTINS VEIGA	073.912.806-07	PATRIMAR ENGENHARIA S.A	23.236.821/0001-27	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Controladora	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	
Exercício Social 31/12/2021			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Alexandre Araujo Elias Veiga	280.095.846-49	Controle	Controlada Direta
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA.	03.633.447/0001-96		
Diretor Presidente	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Alexandre Lara Nicácio	610.432.656-00	Controle	Controlada Direta
Diretor	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Pessoa Relacionada</u>			
CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA.	03.633.447/0001-96		
Pessoa Jurídica	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	
<u>Observação</u>			

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7 Acordos/seguros de 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"), que oferecem cobertura para o pagamento ou reembolso, a título de indenização securitária, de valores devidos em razão de atos dos membros do conselho de administração, da diretoria, do conselho fiscal ou de qualquer outro órgão estatutário ou órgão criado pelo contrato ou estatuto social da Companhia ou suas controladas ou subsidiárias, bem como de qualquer pessoa física que tenha poderes de representação da Companhia ou suas controladas e/ou subsidiárias cujo cargo ou função implique na representação de fato ou de direito de terceiros.

A atual apólice foi contratada pela Companhia e emitida pela Swiss Re Corporate Solutions Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.145.931/0001-99, com vigência entre 12/04/2024 e 12/04/2025 e com limite máximo de garantia de R\$ 30 milhões. O valor do prêmio total desta apólice foi de R\$ 30.603,30.

A Companhia entende que o reembolso aos administradores de custos e despesas decorrentes de processos administrativos, judiciais e/ou acordos extrajudiciais é justo e devido, uma vez que decorrente de atos praticados no exercício de suas funções, sem dolo ou culpa grave que demonstrem intenção de prejudicar a Companhia ou terceiros. Desse modo, a Companhia acredita que possui maior capacidade de atração e manutenção de seu pessoal chave, garantindo, desta forma, um melhor desenvolvimento de sua estratégia de negócios.

7.8 Outras informações relevantes

7.8 Outras informações relevantes

Data e quórum de instalação das Assembleias Gerais realizadas nos últimos três anos:

DATA:	TIPO DA ASSEMBLEIA:	CONVOCAÇÃO:	QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:
22/12/2023	Extraordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
28/04/2023	Ordinária e Extraordinária	Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.	100%
29/04/2022	Ordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
30/04/2021	Ordinária / Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
31/12/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
05/10/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
05/08/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
05/08/2020	Ordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
17/04/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%
13/01/2020	Extraordinária	Dispensada devido a presença da totalidade dos acionistas	100%

GOVERNANÇA CORPORATIVA

O Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa, editado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa ("IBGC") objetiva indicar as melhores práticas de governança empresarial, para: (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 integridade, transparência, equidade, responsabilização (*accountability*) e sustentabilidade.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo código do IBCG, 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) o estatuto social é claro quanto as atribuições, alçadas e tempo de mandato de cada agente e órgão de governança, bem como os direitos e obrigações dos acionistas. Dessa forma, contribui-se para

7.8 Outras informações relevantes

- dar transparência ao sistema de governança da organização e fomentar a confiança nas relações com todas as partes interessadas.;
- (v) os conflitos entre acionistas, investidores, administradores e entre esses e a organização são resolvidos mediante a negociação entre as partes;
 - (vi) organização, sempre que não houver vedação legal, deve informar equitativamente a todas as partes interessadas as principais decisões e atos referentes aos procedimentos arbitrais e de mediação de conflitos;
 - (vii) os administradores participam ativamente da assembleia geral e a utilizam para efetiva prestação de contas, a fim de permitir que os acionistas avaliem o desempenho da organização;
 - (viii) as principais competências da assembleia ou reunião de sócios estão refletidas no estatuto social, conforme definidas na legislação aplicável, incluindo no mínimo: (i) aumento e redução do capital social; (ii) reforma do estatuto social; (iii) eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração; (iv) tomada das contas dos administradores e deliberação sobre as demonstrações financeiras; (v) deliberação sobre transformação, fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da organização; (vi) aprovação da remuneração dos administradores e dos membros do Conselho de Administração;
 - (ix) transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
 - (x) convocações de assembleias e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem inclusão de itens genéricos, sempre visando à realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
 - (xi) fazer constar votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;
 - (xii) a Companhia adota um procedimento formal e transparente de aprovação, pela assembleia geral, da remuneração dos membros do Conselho de Administração;
 - (xiii) a Política de Remuneração não estimula ações que induzam os diretores a adotar medidas de curto prazo sem sustentação ou que, ainda, prejudiquem a organização no longo prazo.
 - (xiv) vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
 - (xv) A área de Auditoria Interna é desempenhada com independência e objetividade e reporta-se ao Conselho de Administração, com a supervisão do Comitê de Auditoria;
 - (xvi) o Código de Conduta aplica-se a acionistas, conselheiros, diretores, colaboradores, fornecedores e demais partes interessadas, bem como as suas relações com a organização e entre si;
 - (xvii) previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;
 - (xviii) conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras; e
 - (xix) 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.
 - (xx) A ética como fundamento da governança corporativa;
 - (xxi) A definição de um propósito claro e coerente, a razão de existir da Companhia, delimitando as oportunidades a serem perseguidas e as necessidades que buscará atender;
 - (xxii) A definição de um propósito claro e coerente, a razão de existir da Companhia, delimitando as oportunidades a serem perseguidas e as necessidades que buscará atender;

8.1 Política ou prática de remuneração

8. Remuneração dos administradores

8.1 Política ou prática de remuneração

(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 uma Política de Remuneração de Administradores, aprovada por seu Conselho de Administração em 05/08/2020, e que se encontra disponível para consulta no site de relações com investidores da Companhia (www.patrimar.com.br/ri).

A prática de remuneração da Companhia para o Conselho de Administração, Diretoria estatutária e não estatutária, e membros dos comitês instituídos pelo Conselho de Administração, tem por objetivo o reconhecimento pelos serviços desenvolvidos e visa incentivar, reter e atrair profissionais qualificados, garantindo o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis e os padrões de governança corporativa aos quais a Companhia está submetida.

A Companhia entende que com essa política consegue-se: (i) atrair, recompensar, reter e incentivar executivos na condução de seus negócios de forma sustentável, observados os limites de risco adequados, estando sempre alinhada aos interesses dos acionistas; (ii) proporcionar uma remuneração com base em critérios que diferenciem o desempenho, e permitam também o reconhecimento e a valorização da performance individual; e (iii) assegurar a manutenção de padrões de equilíbrio interno e externo, compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho referencial, regulamentando critérios e estabelecendo controles administrativos capazes de responder às diversas necessidades da Companhia.

a. práticas e procedimentos adotados pelo Conselho de Administração para definir a remuneração individual do Conselho de Administração e da Diretoria, indicando:

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A remuneração global dos conselheiros e diretores estatutários é definida anualmente em Assembleia Geral Ordinária, sendo que, posteriormente, a remuneração atribuível ao Conselho e à Diretoria é determinada pelo Conselho de Administração. A remuneração individual dos membros do Conselho de Administração é definida pela Presidente do Conselho e a remuneração individual dos membros da Diretoria é definida pelo Diretor Presidente.

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

A definição da remuneração dos conselheiros e diretoria estatutária é feita com base na experiência dos conselheiros, no seu conhecimento do mercado e na recomendação da Diretoria e da área de gestão de pessoas da Companhia. Não existe um estudo específico para este fim.

iii. com que frequência e de que forma o Conselho de Administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

A definição da remuneração individual dos conselheiros e diretoria estatutária é feita com base na experiência dos conselheiros e diretores, no seu conhecimento do mercado e baseando-se na recomendação da Presidente do Conselho de Administração, Diretoria e da área de gestão de pessoas da Patrimar. Não existe um estudo específico para este fim. A Política de remuneração da Companhia determina que cabe ao Conselho de Administração avaliar, periodicamente, sua adequação às práticas de mercado, bem como a aderência dos administradores às suas diretrizes. Dessa forma, a Política de remuneração é atualizada e revisada anualmente, se necessário, pelo Conselho de Administração em

8.1 Política ou prática de remuneração

conjunto com a área de gestão de pessoas da Companhia, ou em periodicidade inferior, quando solicitado por esta.

b. composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração incluindo, em relação a cada um deles:

- **Seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor:**

A estratégia de remuneração da Companhia tem como objetivo a atração, retenção e motivação de profissionais qualificados, bem como a perpetuidade da Companhia. As práticas de remuneração adotadas alinham-se aos interesses da Companhia, através das políticas e diretrizes que, em suas análises, tem como itens principais a criação de valor e a continuidade dos negócios.

A parcela fixa da remuneração dos administradores, é uma forma de se buscar a compatibilidade da política de remuneração com os níveis de responsabilidade assumidos pelos administradores e a gestão de riscos da Companhia. Assim, a estrutura da política de remuneração visa evitar a assunção de riscos excessivos e proteger os acionistas.

A Companhia busca o alinhamento de interesses por meio de salários compatíveis com os níveis de mercado e busca por meio da meritocracia premiar o alcance e a superação de metas.

Para o longo prazo, alinhamos os interesses da nossa Companhia ao dos nossos executivos também por meio do plano de opção de compra de ações e incentivo atrelado a ações, reafirmando o compartilhamento do risco e do resultado entre o executivo e a nossa Companhia.

Conselho de Administração

Remuneração Fixa Pró-labore

A remuneração dos membros do nosso Conselho de Administração, é composta por uma remuneração mensal fixa. A remuneração fixa tem como objetivo remunerar os serviços de cada conselheiro, dentro do escopo de responsabilidade atribuído ao Conselho de Administração da Companhia, sendo estabelecida de acordo com a legislação e os padrões de mercado.

Benefícios Diretos e Indiretos

Os membros do Conselho de Administração poderão receber pacote de benefícios compatíveis com o mercado e alinhados à estratégia de remuneração total da Companhia. Quando necessário, o Grupo Patrimar poderá reembolsar eventuais despesas eventualmente custeadas pelos membros do Conselho de Administração no exercício de seus respectivos cargos, tais como despesas de estadia e locomoção.

Participação em Comitês.

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a remuneração por participação em comitês, salvo em relação ao membro independente do Conselho de Administração que vier a compor algum Comitê, ocasião na qual terá dentro da composição da sua remuneração fixa o valor correspondente à sua participação, enquanto permanecer como membro do Comitê.

Remuneração Variável

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a remuneração variável, incluindo bônus, participação nos resultados, participações em reuniões, e comissões. No entanto, os membros do Conselho de Administração que ocuparam ou ocupam outros cargos na Companhia poderão fazer jus ao recebimento de remuneração variável em razão do exercício de tais cargos.

8.1 Política ou prática de remuneração

Benefícios Pós-Emprego

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Podemos oferecer aos membros de nosso Conselho de Administração participação no plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado às ações, com o objetivo de alinhamento de incentivos entre profissionais e acionistas, bem como retenção dos referidos membros no médio e longo prazo. Adicionalmente, não há qualquer impedimento aos membros do nosso Conselho de Administração para que detenham opções de compra de ações da Companhia em razão de outros cargos exercido nesta. Para informações sobre a remuneração baseada em ações, vide os itens 8.4 a 8.9 e 8.14 abaixo. Não há qualquer impedimento aos membros do conselho de administração para que detenham opções de compra de ações da companhia em razão de outros cargos exercido nesta.

Diretoria Estatutária

Remuneração Fixa Pró-labore.

Nossos executivos (diretores estatutários) fazem jus à remuneração fixa que tem como objetivo remunerar os serviços de cada diretor, dentro do escopo de responsabilidade atribuído à Diretoria da Companhia.

Benefícios Diretos e Indiretos.

Os membros da Diretoria poderão receber pacote de benefícios compatíveis com o mercado e alinhados à estratégia de remuneração total da Companhia.

Participação em Comitês

Os membros da Diretoria Estatutária não fazem jus a remuneração por participação em comitês.

Remuneração Variável

Os membros da Diretoria Estatutária fazem jus à remuneração variável (Bônus) anual, baseada em indicadores de desempenho quantitativos e qualitativos definidos periodicamente, que tem como objetivo de incentivar o cumprimento das metas de desempenho anual da empresa, alinhando os incentivos de curto prazo entre executivos e acionistas, bem como atrair e reter os melhores profissionais do mercado. A Companhia oferece aos Diretores, conforme definição da sua estrutura em reunião do Conselho de Administração, planos de incentivo de longo prazo, com o objetivo de estimular a permanência de seus executivos na Companhia e criar visão de longo prazo no processo decisório, além de contribuir para agregar valor à Companhia através do alinhamento de interesses entre a Companhia, investidores e administradores. A Diretoria também participa do plano, observando-se a combinação dos resultados da Companhia com o desempenho individual de cada Diretor, o que será medido com base em indicadores e metas objetivas e mensuráveis.

Benefícios Pós- Emprego

Os membros da Diretoria Estatutária não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

8.1 Política ou prática de remuneração

Os membros da Diretoria Estatutária não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Oferecemos a nossos executivos possibilidade de participação em plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado às ações da Companhia, com o objetivo de alinhamento de incentivos entre profissionais e acionistas, bem como retenção dos referidos executivos no médio e longo prazo. Para informações sobre o nosso Plano de Opções de Compra de Ações e de Incentivo Atrelado a Ações, ver os itens 8.4 a 8.9 abaixo.

Comitês

Remuneração Fixa Pró-labore.

Os membros dos Comitês, estatutários ou não, não terão direito à remuneração pela referida participação.

Benefícios Diretos e Indiretos.

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios diretos e indiretos.

Participação em Comitês

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração por participação em comitês.

Remuneração Variável

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração variável.

Benefícios Pós- Emprego

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os membros dos Comitês não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Os membros dos Comitês não fazem jus a remuneração baseada em ações.

- Em relação aos três últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total:

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	100%	93,3%	N/A
Remuneração Variável	N/A	6,7%	N/A
Pós Emprego	N/A	N/A	N/A
Baseada em Ações	N/A	N/A	N/A
T O T A L	100%	100%	N/A

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2022	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
--	---------------------------	-----------------------	-----------------

8.1 Política ou prática de remuneração

Remuneração Fixa	100%	75,3%	N/A
Remuneração Variável	N/A	24,7%	N/A
Pós Emprego	N/A	N/A	N/A
Baseada em Ações	N/A	N/A	N/A
TOTAL	100%	100%	N/A

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2021	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	100%	83,4%	N/A
Remuneração Variável	N/A	16,6%	N/A
Pós Emprego	N/A	N/A	N/A
Baseada em Ações	N/A	N/A	N/A
TOTAL	100%	100%	N/A

- Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração**

Os valores de remuneração pagos pela Companhia aos seus administradores (Diretores Estatutários e Não Estatutários e membros do Conselho de Administração) e empregados são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, considerando empresas do mesmo setor em que a Companhia atua, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de se realizar reajuste em algum dos componentes da remuneração.

Com relação à remuneração do Conselho Fiscal, esta será fixada pela Assembleia Geral que deliberar pela sua instalação e a eleição dos seus membros.

- principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG**

Para a remuneração fixa não há indicadores de desempenho específicos para sua definição.

A remuneração variável é determinada de acordo com os indicadores de desempenho quantitativos e qualitativos, definidos anualmente e que traduzem os resultados financeiros da companhia, observando-se também os campos relacionados aos clientes, aos processos internos e de qualidade. São eles: Margem Líquida; Receita Operacional Líquida; Vendas Líquidas contratadas; Taxa de Rotatividade; Cumprimento da Legislação Trabalhista; Cronograma Prazo Cliente; Gestão Resíduo, entre outros

O modelo de avaliação de desempenho da administração, quando aplicável, é baseado em objetivos e metas estabelecidos para o período a partir de planejamento estratégico empresarial.

ii. razões que justificam a composição da remuneração

A remuneração fixa tem como objetivo atrair e reter profissionais qualificados que possam contribuir para o crescimento, sucesso e perpetuidade da Companhia e leva em conta o cumprimento das obrigações funcionais associados ao cargo, atrelada ao grau de responsabilidades e da experiência para ocupar a posição.

Dessa forma, a composição da remuneração dos membros da administração da Companhia é justificada segundo as responsabilidades inerentes ao cargo e as práticas de mercado. Ademais, a Companhia acredita que a combinação dos elementos fixos que compõem a remuneração, alinha os interesses dos executivos aos interesses da Companhia no curto, médio e longo prazos. A parcela fixa dos rendimentos proporciona segurança para o cumprimento de obrigações rotineiras dos executivos, associada a metas estabelecidas para cada exercício social, oferece o estímulo necessário para que o próprio executivo e

8.1 Política ou prática de remuneração

também os seus liderados entreguem seus melhores esforços no sentido de atingir e superar as metas da Companhia

iii. a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

Não aplicável, tendo em vista que não existem membros não remunerados na administração da Companhia.

c. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Na data deste Formulário de Referência, não há qualquer parcela da remuneração dos administradores que seja suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia.

d. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Na data deste Formulário de Referência, não há qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário atribuídos aos administradores da Companhia.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	11,00		16,00
Nº de membros remunerados	4,00	1,08		5,08
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.346.800,00	7.671.020,00		9.017.820,00
Benefícios direto e indireto	68.094,45	890.674,17		958.768,62
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	166.320,00	1.647.404,00		1.813.724,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outras remunerações	Outras remunerações		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	2.634.400,00		2.634.400,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0	N/A		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	1.581.214,45	12.843.498,17		14.424.712,62

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	8,00		13,00
Nº de membros remunerados	4,00	8,00		12,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.512.300,00	6.138.266,80		7.650.566,80
Benefícios direto e indireto	68.094,45	561.990,00		630.084,45
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	220.880,00	1.195.653,36		1.416.533,36
Descrição de outras remunerações fixas	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	2.000.000,00		2.000.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	0		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício - Circular CVM/SEP nº 02/2020. A companhia apresenta um membro do conselho sem remuneração, que exerce concomitantemente posição na Diretoria Executiva de forma remunerada.	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020. A partir da eleição em 08/2022 passamos a possuir no quadro da Diretoria Executiva o referido membro que passou a ser integralmente pago através da diretoria executiva.		
Total da remuneração	1.801.274,45	9.895.910,16		11.697.184,61

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	7,50		12,50
Nº de membros remunerados	4,60	7,50		12,10
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.496.216,00	3.288.380,00		4.784.596,00
Benefícios direto e indireto	127.897,21	240.286,18		368.183,39
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	258.143,20	657.676,00		915.819,20
Descrição de outras remunerações fixas	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.375.172,88		1.375.172,88
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	0		
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício - Circular CVM/SEP nº 02/2020. A companhia apresenta um membro do conselho sem remuneração, que exerce concomitantemente posição na Diretoria Executiva de forma remunerada.	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício - Circular CVM/SEP nº 02/2020. A companhia apresenta um membro do conselho que durante o exercício percebeu remuneração através do conselho até 07/2022, a partir da eleição em 08/2022 passou também a atuar na Diretoria executiva, e sua remuneração passou a ser paga integralmente pela mesma.		
Total da remuneração	1.882.256,41	5.561.515,06		7.443.771,47

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	6,00		11,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00		11,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.424.615,39	3.700.800,00		5.125.415,39
Benefícios direto e indireto	81.500,40	296.307,31		377.807,71
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	239.923,08	740.160,00		980.083,08
Descrição de outras remunerações fixas	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020	Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Ofício-circular/CVM/SEP/Nº02/2020		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	941.400,00		941.400,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A			
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020	O número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020		
Total da remuneração	1.746.038,87	5.678.667,31		7.424.706,18

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5,00	11,00		16,00
N° de membros remunerados	4,00	10,75		14,75
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	459800,00		459.800,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	1531200,00		1.531.200,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	2634400,00		2.634.400,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5,00	8,00		13,00
N° de membros remunerados	4,00	8,00		12,00
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	123110,40		123.110,40
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	444320,00		444.320,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	2000000,00		2.000.000,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5,00	7,50		12,50
N° de membros remunerados	4,60	7,50		12,10
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	56833,70		56.833,70
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	400000,00		400.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	1375172,88		1.375.172,88
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	6,00		11,00
Nº de membros remunerados	5,00	6,00		11,00
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	100000,00		100.000,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	258750,00		258.750,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	1199650,00		1.199.650,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

a. termos e condições gerais

A Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou, em 05/08/20 o Plano de Opção de Compra de Ações de emissão da nossa Companhia ("Plano"), o qual estabelece as condições gerais para a outorga de opções de compra de Ações os empregados e/ou administradores e/ou das demais sociedades do grupo econômico da Companhia (i.e., pessoas físicas que possuam vínculo de emprego e/ou ocupem cargos da administração da Companhia e/ou de qualquer sociedade do mesmo grupo econômico, estatutários ou não), a critério do Conselho de Administração (em conjunto, "Beneficiários Plano"), objetivando incentivar a integração e alinhamento dos colaboradores da Companhia e das suas controladas e coligadas. O Plano delega ao nosso Conselho de Administração a competência para delimitar todos os termos e condições nos quais as opções serão outorgadas, por meio da aprovação de programas, observado que as opções outorgadas não poderão ultrapassar o limite máximo de 5,0% (cinco por cento) das ações do capital subscrito e integralizado da nossa Companhia, sendo que este limite somente poderá ser alterado mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas da nossa Companhia.

b. Data de aprovação e órgão responsável

O Conselho de Administração na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou, em 05/08/20 o Plano de Opção de Compra de Ações de emissão da nossa Companhia

c. número máximo de ações abrangidas

No âmbito do Plano as opções outorgadas e as ações concedidas como incentivo não poderão ultrapassar o limite máximo de 5,0% (cinco por cento) das ações do capital subscrito e integralizado da nossa Companhia.

d. número máximo de opções a serem outorgadas

No âmbito do Plano, a quantidade de opções outorgadas está atrelada ao limite de diluição descrito no item "f" acima.

e. condições de aquisição de ações

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

f. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

Determinado pelo Conselho de Administração para opções outorgadas antes do registro da Companhia como companhia aberta perante a CVM e a admissão de suas ações à negociação perante a B3 e média dos últimos 30 pregões exatamente anteriores à data da outorga em caso da Companhia se tornar uma companhia de capital aberto com ações listadas em bolsa de valores, no Brasil ou exterior.

g. critérios para fixação do prazo de exercício

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

h. forma de liquidação

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

i. restrições à transferência das ações

Não aplicável, uma vez que o Conselho de Administração, até a data deste Formulário de Referência, não deliberou sobre a criação de qualquer Programa no âmbito do Plano e, assim, não outorgou quaisquer opções de compras de ações de nossa emissão.

j. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Plano poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração da Companhia ou alterado por decisão dos acionistas reunidos em assembleia geral. O término da vigência do Plano, no entanto, não afetará a eficácia das opções e dos incentivos ainda em vigor e nos respectivos regulamentos de cada programa.

O Plano, bem como os regulamentos e os seus respectivos contratos de adesão que vierem a ser aprovados em cada programa não impedirão qualquer operação de reorganização societária que vier a envolver a Companhia e/ou as Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação, devendo o Conselho de Administração determinar e realizar os ajustes cabíveis nos respectivos regulamentos e contratos de adesão para proteger os interesses dos Beneficiários do Plano.

Na eventualidade de o número, espécie e/ou classe das ações de emissão da Companhia serem alterados em razão de desdobramentos, bonificações, grupamentos ou conversões, o Conselho de Administração deverá informar aos Beneficiários do Plano por escrito o ajuste correspondente ao preço de aquisição, número, espécie e/ou classe das ações objeto de cada Opção e/ou do incentivo em vigor, conforme o caso.

k. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Caso o contrato de trabalho ou o mandato do beneficiário venha a cessar em razão de demissão sem justa causa ou destituição de diretor estatutário sem justo motivo, obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável; as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Nas hipóteses de (i) pedido de demissão ou renúncia ou (ii) demissão por justa causa ou destituição de diretor estatutário por justo motivo, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, todas as Opções que tenham sido concedidas ao beneficiário, estando ou não aptas para exercício segundo as regras do Plano, restarão automaticamente extintas de pleno direito, independente de aviso prévio ou de indenização a qualquer título.

Em caso de falecimento do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo Programa.

Em caso de aposentadoria por tempo de contribuição ou por idade, e desde que concomitantemente haja a cessação da prestação dos serviços, as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 (noventa) dias, contados da data de escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6 Outorga de opções de compra de ações

- a. órgão
- b. número total de membros
- c. número de membros remunerados
- d. data de outorga
- e. quantidade de opções outorgadas
- f. prazo para que as opções se tornem exercíveis
- g. prazo máximo para exercício das opções
- h. prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções
- i. valor justo das opções na data de cada outorga

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.7 Opções em aberto

8.7 Opções em aberto

- a. órgão
- b. número de membros
- c. número de membros remunerados
- d. em relação às opções ainda não exercíveis
 - i. quantidade
 - ii. data em que se tornarão exercíveis
 - iii. prazo máximo para exercício das opções
 - iv. prazo de restrição à transferência das ações
 - v. preço médio ponderado de exercício
 - vi. valor justo das opções no último dia do exercício social
- e. em relação às opções exercíveis
 - i. quantidade
 - ii. data em que se tornarão exercíveis
 - iii. prazo máximo para exercício das opções
 - iv. prazo de restrição à transferência das ações
 - v. preço médio ponderado de exercício
- f. valor justo das opções no último dia do exercício social

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8 Opções exercidas e ações entregues

- a. órgão
- b. número de membros
- c. número de membros remunerados
- d. número de ações
- e. preço médio ponderado de exercício
- f. preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas
- g. multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9 - Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

- a. órgão
- b. número de membros
- c. número de membros remunerados
- d. diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.10 Outorga de ações

8.10 Outorga de ações

- a. órgão
- b. número de membros
- c. número de membros remunerados
- d. data de outorga
- e. quantidade de ações outorgadas
- f. prazo máximo para entrega das ações
- g. prazo de restrição à transferência das ações
- h. valor justo das ações na data da outorga
- i. multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.11 Ações entregues

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável. A Companhia não realizou, até esta data, qualquer outorga no âmbito de seu plano de remuneração baseado em ações.

8.12 Precificação das ações/opções

8.12 Precificação das ações/opções

- a. modelo de precificação
- b. dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco
- c. método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado
- d. forma de determinação da volatilidade esperada
- e. se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, nenhuma outorgada foi realizada pela Companhia aos seus administradores no âmbito do Plano nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício pelos administradores da Companhia.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13 Participações detidas por órgão

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ou cotas diretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, em 31 de dezembro de 2023:

Patrimar Engenharia S.A.

Órgão	Ações Ordinárias	% total
Conselho de Administração	10.107.001	18,04%
Diretoria	1.048.000	1,87%
Conselho Fiscal	N/A	

PRMV Participações S.A.

Órgão	Ações Ordinárias	%	Ações Preferenciais	%	Total:	% total:
Conselho de Administração	8.990	50,0%	1.010	50,0%	10.000	50,0%
Diretoria	0	0,0%	1.000	100,0%	1.000	10,0%%
Conselho Fiscal	N/A		N/A		N/A	

Tendo em vista serem alguns dos administradores da Companhia detentores de valores mobiliários também da PRMV Participações S.A., controladora da Companhia, conforme demonstrado acima, segue abaixo quadro consolidando a participação direta e indireta de tais administradores, na Companhia, em 31 de dezembro de 2023:

Órgão	Ações Ordinárias	% total
Conselho de Administração	19.097.001	50,0%
Diretoria	1.047.677	1,87%
Conselho Fiscal	N/A	

Nos termos do Anexo 24 da Instrução CVM 480, para evitar duplicidade, os valores mobiliários detidos por membros do Conselho de Administração que também são membros da Diretoria e/ou do Conselho Fiscal foram divulgados somente no quadro de valores mobiliários detidos pelos membros do Conselho de Administração.

8.14 Planos de previdência

8.14 Planos de previdência

- a. órgão;
- b. número total de membros;
- c. número de membros remunerados
- d. nome do plano;
- e. quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar;
- f. condições para se aposentar antecipadamente;
- g. valor atualizado das contribuições atualizadas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores;
- h. valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; e
- i. se há possibilidade de resgate antecipado e quais as condições.

Não aplicável, dado que a Companhia não oferece planos de previdência aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários da Companhia.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária		Conselho de Administração	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Nº de membros	7,50	6,00	5,00	5,00
Nº de membros remunerados	7,50	6,00	4,60	5,00
Valor da maior remuneraçãoReal	1.211.080,00	1.200.000,00	860.000,00	650.000,00
Valor da menor remuneraçãoReal	38.500,00	462.000,00	30.000,00	15.510,84
Valor médio da remuneraçãoReal	741.535,34	946.444,55	410.973,02	349.207,77

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

Não aplicável, visto que, na data deste Formulário de Referência, não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023
Conselho de Administração	72%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	36%

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2022
Conselho de Administração	84%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	57%

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2021
Conselho de Administração	85%
Conselho Fiscal	N/A
Diretoria Executiva	32%

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18 Remuneração – Outras funções

Não aplicável, uma vez que, nos últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, os membros da Diretoria e do Conselho de Administração (haja vista que o Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado) não perceberam qualquer remuneração que não aquela decorrente do exercício de seus respectivos cargos

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

Não aplicável, tendo em vista que não há valores reconhecidos nos resultados dos controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e das controladas da Companhia, como remuneração de membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e no exercício social corrente.

8.20 Outras informações relevantes

8.20 Outras informações relevantes
Número de Membros dos Órgãos da Administração

Conselho de Administração

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	5	4
Fevereiro	5	4
Março	5	4
Abril	5	4
Maio	5	4
Junho	5	4
Julho	5	4
Agosto	5	4
Setembro	5	4
Outubro	5	4
Novembro	5	4
Dezembro	5	4
Total:	60	48
Média (Total / nº de meses)	5,00	4,00

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2023		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	5	5
Fevereiro	5	5
Março	5	5
Abril	5	5
Maio	5	5
Junho	5	5
Julho	5	5
Agosto	5	4
Setembro	5	4
Outubro	5	4
Novembro	5	4
Dezembro	5	4
Total:	60	55
Média (Total / nº de meses)	5,00	4,58

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2022		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	5	5
Fevereiro	5	5
Março	5	5
Abril	5	5
Maio	5	5
Junho	5	5
Julho	5	5
Agosto	5	4
Setembro	5	4
Outubro	5	4
Novembro	5	4
Dezembro	5	4
Total:	60	5
Média (Total / nº de meses)	5,00	4,58

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021		
Mês	Nº Membros	Nº Membros
Janeiro	5	5
Fevereiro	5	5
Março	5	5
Abril	5	5
Maio	5	5
Junho	5	5
Julho	5	5
Agosto	5	5
Setembro	5	5
Outubro	5	5
Novembro	5	5
Dezembro	5	5
Total:	60	60
Média (Total / nº de meses)	5,00	5,00

8.20 Outras informações relevantes

Diretoria

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	8	8
Fevereiro	11	11
Março	11	11
Abril	11	11
Maio	11	11
Junho	11	11
Julho	11	11
Agosto	11	11
Setembro	11	11
Outubro	11	11
Novembro	11	11
Dezembro	11	11
Total:	129	129
Média (Total / nº de meses)	10,75	10,75

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2023		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	8	8
Fevereiro	8	8
Março	8	8
Abril	8	8
Maio	8	8
Junho	8	8
Julho	8	8
Agosto	8	8
Setembro	8	8
Outubro	8	8
Novembro	8	8
Dezembro	8	8
Total:	96	96
Média (Total / nº de meses)	8,00	8,00

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2022		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	8	8
Fevereiro	7	7
Março	7	7
Abril	7	7
Maio	7	7
Junho	7	7
Julho	7	7
Agosto	8	8
Setembro	8	8
Outubro	8	8
Novembro	8	8
Dezembro	8	8
Total:	90	90
Média (Total / nº de meses)	7,5	7,5

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	6	6
Fevereiro	6	6
Março	6	6
Abril	6	6
Maio	6	6
Junho	6	6
Julho	6	6
Agosto	6	6
Setembro	6	6
Outubro	6	6
Novembro	6	6
Dezembro	6	6
Total:	72	72
Média (Total / nº de meses)	6,00	6,00

8.20 Outras informações relevantes

Conselho Fiscal

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2023		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2022		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

Exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2021		
Mês	Nº Membros	Nº Membros Remunerados
Janeiro	0	0
Fevereiro	0	0
Março	0	0
Abril	0	0
Maio	0	0
Junho	0	0
Julho	0	0
Agosto	0	0
Setembro	0	0
Outubro	0	0
Novembro	0	0
Dezembro	0	0
Total:	0	0
Média (Total / nº de meses)	0	0

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	002879		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	Juridica	61.562.112/0005-54	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
05/04/2021	05/04/2021		
Descrição dos serviços prestados			
Exercício de 2021: (i) Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício social a findar em 31 de dezembro de 2021 a serem preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade International Financial Reporting Standards ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). (ii) Revisões das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ("ITR") referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021 e aos trimestres a findar em 30 de junho e 30 de setembro de 2021, a serem preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo IASB. Exercício de 2020: (i) Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade International Financial Reporting Standards ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). (ii) Revisões das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ("ITR") referentes aos trimestres findos em 31 de março; 30 de junho e 30 de setembro de 2020 preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo IASB. (iii) Auditoria das Demonstrações Financeiras individual e consolidada para a Novolar no período social findo em 31 de dezembro de 2020, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade International Financial Reporting Standards ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
No último exercício social (2020), os honorários dos auditores independentes totalizaram R\$ 872.350,00, referentes aos seguintes serviços: (i) auditoria das Demonstrações Financeiras anuais da Companhia (individuais e consolidadas), (ii) Revisões das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e (iii) auditoria das Demonstrações Financeiras anuais da Novolar (individuais e consolidadas).			
Justificativa da substituição			
Não aplicável.			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não aplicável.			

Código CVM do Auditor	004715		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda	Juridica	61.366.936/0001-25	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
18/04/2022	19/04/2022		
Descrição dos serviços prestados			

Realizar a auditoria e emitir relatório em português e inglês (free translation) sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. (a "Companhia") para os exercícios a findarem-se em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024. A EY Brasil também foi contratada para fazer a revisão e emitir relatório em português e inglês (free translation) sobre as informações financeiras intermediárias não auditadas da Companhia dos trimestres a findarem-se em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022, 2023 e 2024.
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social
No exercício social de 2023 os honorários dos auditores independentes totalizaram R\$ 428.900,00, referentes aos seguintes serviços: Realizar a auditoria e emitir relatório em português e inglês (free translation) sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. (a "Companhia") para os exercícios a findarem-se em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024. A EY Brasil também foi contratada para fazer a revisão e emitir relatório em português e inglês (free translation) sobre as informações financeiras intermediárias não auditadas da Companhia dos trimestres a findarem-se em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022, 2023 e 2024.
Justificativa da substituição
A substituição do auditor independente foi implementada em cumprimento ao previsto no artigo 31 da Resolução CVM nº 23/2021, que determina a substituição dos auditores independentes a cada cinco anos.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa
Não aplicável.

.....

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3 Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes

PREVENÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSES ENTRE COMPANHIA E AUDITORES INDEPENDENTES

Além das informações obrigatórias apresentadas no item 9.1, a Companhia adota determinados procedimentos para evitar conflitos de interesses, perda de independência ou objetividade dos referidos Auditores Independentes, de forma que: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Nos termos da Instrução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, é obrigatória a substituição dos auditores independentes, no máximo, a cada cinco anos, sendo que os mesmos auditores não podem retornar ser recontratados por um período mínimo de três anos.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES DURANTE O EXERCÍCIO DE 2022

Atendendo os requisitos de divulgação estabelecidos pelo art. 31º. da Resolução CVM de no. 23, não houve outros serviços prestados que não aqueles de auditoria citados nos itens 9.1/9.2 acima.

9.4 Outras informações relevantes

9.4 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 9 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	40	46	0	0	0
Não-liderança	262	913	0	0	0
TOTAL = 1.261	302	959	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	0	0	0	0	0	86
Não-liderança	0	0	0	0	0	0	1175
TOTAL = 1.261	0	0	0	0	0	0	1261

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	7	65	14
Não-liderança	362	607	206
TOTAL = 1.261	369	672	220

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Prefere não responder
TOTAL = 0	0	0	0

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	86	0	0
Não-liderança	0	0	0	1175	0	0
TOTAL = 1.261	0	0	0	1261	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	302	959	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 1.261	302	959	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indigena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0	0	1261
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 1.261	0	0	0	0	0	0	1261

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	369	672	220
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 1.261	369	672	220

10.1 Descrição dos recursos humanos

10. Recursos Humanos

10.1 Descrição dos recursos humanos

(a) número de empregados, total e por grupos, com base na atividade desempenhada, na localização geográfica e em indicadores de diversidade, que, dentro de cada nível hierárquico do emissor, abranjam¹:

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição identidade autodeclarada de gênero.

Empregados por posição e Identidade Autodeclarada de Gênero em 31/12/2023					
	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	40	46	0	0	0
Não-Liderança	262	913	0	0	0
Total	302	959	0	0	0

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição e identidade autodeclarada de cor ou raça.

Empregados por posição e identidade autodeclarada de cor ou raça em 31/12/2023							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	0	0	0	0	0	86
Não-Liderança	0	0	0	0	0	0	1175
Total	0	0	0	0	0	0	1261

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição e faixa etária.

Quantidade de empregados por posição e faixa etária em 31/12/2023			
	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	7	65	14
Não-Liderança	362	607	206
Total	369	672	220

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por posição e localização geográfica.

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica em 31/12/2023						
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	86	0	0
Não-Liderança	0	0	0	1175	0	0
Total	0	0	0	1261	0	0

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por localização geográfica e gênero.

Quantidade de empregados por localização geográfica e gênero em 31/12/2023	
--	--

¹ O agrupamento dos empregados por indicadores de diversidade deve considerar os níveis hierárquicos desses empregados, conforme a segmentação que o emissor entenda mais apropriada para retratar sua organização interna.

10.1 Descrição dos recursos humanos

	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	302	959	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
Total	302	959	0	0	0

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por localização geográfica e identidade autodeclarada de cor ou raça.

Empregados por localização geográfica e identidade autodeclarada de cor ou raça em 31/12/2023							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0	0	1261
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	1261

A tabela abaixo demonstra o número de empregados nas datas indicadas, divididos por localização geográfica e faixa etária.

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária em 31/12/2023			
	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	369	672	220
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
Total	369	672	220

(b) número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)

Terceiros por Localização Geográfica				
	2023	2022	2021	2020
Sudeste	2245	1633	1562	717
Minas Gerais	1531	837	1252	519
Rio de Janeiro	714	794	310	198
São Paulo	0	2	0	0

Terceiros por Atividade				
	2023	2022	2021	2020
Obras	2245	1561	1562	717
Administrativo	0	72	0	6

10.1 Descrição dos recursos humanos

Total	2245	1633	1562	723
-------	------	------	------	-----

(c) índice de rotatividade

	2023	2022	2021	2020
Índice de Rotatividade	4%	4%	7%	7%

O índice de rotatividade é calculado pela seguinte formula:

Índice de rotatividade = Média Mensal {[(n° de demissões + n° de admissões) / 2] / (n° funcionários no mês anterior)}

10.2 Alterações relevantes

10.2 Alterações relevantes

Não houve, no último exercício social, alterações que não fossem consideradas compatíveis com o volume de lançamentos, vendas, construção e entregas realizados no período, compreendendo contratação, movimentação e desligamento de pessoal entre as diversas áreas da Companhia de acordo com a demanda de cada uma delas.

- ✓ Em 01 de fevereiro de 2024 o Sr. Silvano Aragão, passou a integrar ao corpo de diretores executivos da companhia, na função de Diretor de Desenvolvimento Humano e Organizacional, e Srta. Patricia Martins Veiga, também passou a integrar ao corpo de diretores executivos, na função de Diretora de Inovação e ESG.
- ✓ Em 23 de maio de 2024 o Sr. Dennyson Porto Teixeira realizou renúncia do cargo de Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário da companhia.

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
1.531.200,00	31.944,00	47,93
Esclarecimento		

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

(a) Política de salários e remuneração variável

A estrutura da política salarial da Companhia está organizada de forma a atrair, reter e desenvolver profissionais, contando com uma descrição dos cargos e respectivas atribuições. As remunerações são definidas de acordo com a complexidade e qualificações exigidas e consideram, ainda, os salários praticados no mercado em que a Companhia atua.

A remuneração de nossos empregados é composta por salário base (nominal), complementado por uma remuneração variável baseada em metas de área pré-definidas.

Com relação à remuneração variável, a Companhia possui um programa de Participação nos Lucros e Resultados, com premissas definidas que contemplam seus empregados, o qual representa parcela variável da remuneração que tem como objetivo premiar o alcance e superação das metas estabelecidas e alinhadas ao orçamento e planejamento estratégico da Companhia. O programa está descrito em detalhes no item 10.5 abaixo.

(b) Política de benefícios

A Companhia concede aos seus funcionários os benefícios previstos nas convenções coletivas de trabalho, celebrados com os sindicatos da categoria. Adicionalmente, a Companhia oferece benefícios espontâneos, como:

- Plano de Saúde;
- Plano Odontológico;
- Vale Combustível;
- Seguro de Vida;
- Ticket Refeição / Alimentação;
- Cesta básica;
- Cesta Higiênica; e
- Convênio diversos (farmácia, academias, restaurantes, empréstimo consignado, dentre outros).

(c) Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: (i) grupos de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preços de exercício; (iv) prazos de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui atualmente um plano de remuneração baseado em ações para os empregados não administradores. No entanto, nos termos do Estatuto Social da Companhia, os seus empregados, eventualmente, mediante deliberação do Conselho de Administração, podem vir a receber opções de compra de ações de emissão da Companhia.

(d) Razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social.

A razão entre a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado da Companhia no último exercício social, e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social, correspondia a 39,9 em 31 de dezembro de 2022.

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

As relações entre a Companhia e os sindicatos da categoria se dão através de parceria, respeito e transparência, visando alinhar as diretrizes e cláusulas que envolvam seus colaboradores. Todos os colaboradores da Companhia, em sua abrangência nacional, contam com o respaldo de convenções coletivas de trabalho que garantem direitos além daqueles concedidos pela legislação trabalhista.

Não houve paralisações e greves dos empregados da Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

São sindicatos representativos da categoria:

- Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção de Belo Horizonte;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção do Rio de Janeiro;
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Campinas; e
- Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Taubaté.

10.5 Outras informações relevantes

10.5 Outras informações relevantes

1. **Certificação GPTW, melhores empresas para se trabalhar no Brasil:** O Clima Organizacional é um conjunto de valores, atitudes e padrões de comportamento, formais e informais, existentes na companhia. O clima organizacional impacta diretamente o bem-estar, a motivação e a produtividade dos colaboradores. Por esta razão a área de Desenvolvimento Humano e Organizacional desenvolveu mecanismo de pesquisa para a gestão do clima organizacional, visando um ambiente de trabalho agradável e seguro para as pessoas da companhia. Os resultados da pesquisa de clima e engajamento dos colaboradores revelou que a empresa possui um ótimo ambiente de trabalho e qualificada para buscar certificação na lista das melhores empresas para se trabalhar no Brasil, segundo ranking GPTW. Ao realizar a pesquisa de clima junto a força de trabalho, seguindo todos os critérios da GPTW, o resultado revelou que a companhia possui uma cultura de confiança, liderança efetiva e que o propósito e os valores alinhados, geram um ambiente propício para que cada pessoa possa desenvolver o seu melhor. O resultado da pesquisa classificou a Patrimar para a lista das melhores empresas para se trabalha, onde permeia uma cultura de confiança, onde as pessoas confiam na liderança, gostam das pessoas com quem trabalham e tem orgulho do que fazem.
2. **Programa Pra Crescer:** O programa consiste na avaliação de desempenho de competências, que visa medir o desempenho dos colaboradores, conhecer de forma mais profunda o momento profissional de cada colaborador e assim orientar o seu desenvolvimento, reconhecer talentos, criar planos de desenvolvimento, feedback entre gestor e colaborador gerando alinhamento para potencializar resultados. Os resultados do programa Pra Crescer tem alimentado o banco de talentos, os planos de desenvolvimento Individual, que tem se materializado em promoções internas para ocupares as demandas de contratação, em especial cargos de lideranças e especialistas.
3. **Implantação da área de inovação:** Em 2023, a Área de Inovação foi criada para alavancar a temática de Inovação de forma mais integrada e estratégica no Grupo Patrimar. Esse movimento representou uma grande mudança na forma de tratar o assunto, já que entendemos não só que qualquer colaborador pode fazer inovação, como também que precisamos habilitá-los para isso. Entre as verticais de atuação da nova área, encontra-se a de Cultura de Inovação, que reformulou o programa Semeando Ideias, e teve como um dos principais objetivos associar a inovação à geração de resultados para o negócio. Assim, foi desenvolvido um modelo de programa que acelera iniciativas de inovação e, a partir de uma temática estratégica definida pela diretoria, os colaboradores podem transformar suas ideias em projetos. Nesta edição, foi lançado o Desafio de Aumentar a Margem, em que, individualmente ou em grupos, os colaboradores inscreveram ideias para ajudarem a empresa no desafio proposto. Ao longo de mais de 1 ano do programa, já que ele se estende ao longo de 2024, os grupos participantes passam por fases que incluem o envio de Business Case e Análise Financeira, a Avaliação Técnica, o Pitch (apresentação rápida e direta para uma banca) e a Implementação da ideia. Todas essas etapas buscam garantir que colaboradores de quaisquer áreas, inclusive das obras, sejam habilitados no uso de ferramentas de inovação e que as ideias propostas sejam desenvolvidas com embasamento, sempre considerando a geração de valor. Essa característica é reforçada pelo fato de a premiação, em dinheiro, estar vinculada ao resultado efetivamente gerado pelas ideias implementadas. Posteriormente, novos desafios serão lançados.

11.1 Regras, políticas e práticas

11. Transações com partes relacionadas

11.1 Regras e políticas práticas

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, em 5 de agosto de 2020, a Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia ("Política para Transações com Partes Relacionadas" ou "Política") que estabelece as diretrizes e consolida os procedimentos a serem adotados pela Companhia em relação às transações dessa natureza, e outras situações nas quais os objetivos pessoais dos tomadores de decisão, por qualquer razão, possam não estar alinhados aos objetivos e interesses da Companhia em matérias específicas, sendo que o potencial conflito de interesses que surge quando uma pessoa se encontra envolvida num processo decisório no qual a sua capacidade de julgamento isento possa estar comprometida pelo fato de que: (a) de um lado, essa pessoa tem o poder de influenciar o resultado da decisão, e ao mesmo tempo; ou (b) possa existir um ganho para ela diretamente, para algum Membro Próximo da Família, ou ainda para terceiro com o qual a pessoa esteja envolvida ("Potencial Conflito de Interesses"), de forma que tais transações sejam realizadas tendo em vista os interesses da Companhia e de seus acionistas, assegurando também a transparência deste processo e a aderência da Companhia a legislação em vigor e às melhores práticas de governança corporativa.

A Companhia celebra, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas em condições compatíveis com as de mercado, sendo tais operações realizadas entre a Companhia, seus acionistas controladores, suas subsidiárias e suas Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") e Sociedades em Conta de Participação ("SCPs"). Toda Transação com Partes Relacionadas ou que envolva Potencial Conflito de Interesse deverá ser formalizada contratualmente de acordo com as condições para as quais foram observadas, durante a negociação, os princípios da: (a) competitividade (preços e condições dos serviços compatíveis com os praticados no mercado); (b) conformidade (aderência dos serviços prestados aos termos e responsabilidades contratuais praticados pela Companhia, bem como aos controles adequados de segurança das informações); (c) transparência (reporte adequado das condições acordadas com a devida aplicação, bem como reflexos destas nas demonstrações financeiras da Companhia); (d) equidade (estabelecimento de mecanismos que impeçam discriminação ou privilégios e de práticas que assegurem a não utilização de informações privilegiadas ou oportunidades de negócio em benefício individual ou de terceiros); e (e) comutatividade (relação de troca deve ser equitativa para as partes, refletindo o valor de cada uma delas e repartindo entre elas os potenciais ganhos obtidos com a operação) ("Condições de Mercado"). Na negociação entre Partes Relacionadas devem ser observados os mesmos princípios e procedimentos que norteiam negociações feitas pela Companhia com partes independentes.

Na análise de Transações com Partes Relacionadas, o Conselho de Administração e/ou a Diretoria deverá verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às Condições de Mercado. Em sua análise, deverão observar os seguintes pontos:

- se há motivos claros que justifiquem a realização da Transação com a Parte Relacionada;

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, mencionando as bases concretas de comparação adotadas (como, por exemplo, outras cotações de mercado, contratos similares celebrados anteriormente com terceiros, laudos elaborados por terceiros independentes, etc);
- se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado;
- a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e
- a observância aos princípios e regras desta Política.

11.1 Regras, políticas e práticas

O Conselho de Administração da Companhia deverá, previamente a aprovação da Transação com Parte Relacionada, solicitar análise prévia da Diretoria, visando alternativas de mercado à transação com Partes Relacionadas em questão.

Após cumprido o requisito disposto no item 5.5 acima, 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 em observância à Política, condicionar a aprovação da Transação com Parte Relacionada às alterações que julgar necessárias.

São vedadas as seguintes Transações com Partes Relacionadas:

- realizadas em condições que não sejam as Condições de Mercado;
- 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 (estatutários ou não) e seus respectivos suplentes, bem como aos respectivos cônjuges, companheiros, descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros; (b) aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas mencionadas acima; (c) aos acionistas, pessoas naturais ou jurídica, ou pessoas jurídicas de cujo capital participem com mais de 5% (cinco por cento), quaisquer administradores da Companhia e seus respectivos suplentes, bem como seus cônjuges companheiros, descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau;
- formas de remuneração a assessores, consultores ou intermediários que gerem conflito de interesses com a Companhia, seus administradores e seus acionistas.

É vedada, também, a participação de Partes Relacionadas 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 para Transações com Partes Relacionadas está disponível para consulta nos websites de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>) e da CVM (www.gov.br/cvm).

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Construtora Real S.A	19/11/2021	3.951.000,00	0	3.951.000,00	Até a entrega da unidade residencial.	0
Relação com o emissor	Construtora Real é uma empresa patrimonial, onde os diretores Alexandre Veiga, Patricia Veiga e Renata Veiga são sócios.					
Objeto contrato	Venda de unidade residencial					
Garantia e seguros	Não aplicavel.					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado.					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2023 R\$ 2.751.822,66.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Farley Rafael Capuchinho Ornelas	01/11/2022	264.000,00	63.894,82	264.000,00	Até a entrega da unidade residencial	0
Relação com o emissor	Diretor da Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	Padrão de mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2023 R\$ 206.453,19 e receita a apropriar R\$ 57.546,81.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
FARLEY RAFAEL CAPUCHINO DE ORNELAS	29/12/2023	368.511,60	356.556,16	368.511,60	Até a entrega da unidade residencial.	0
Relação com o emissor	Diretor de Produção Novolar					
Objeto contrato	Venda de unidade residencial					
Garantia e seguros	Não aplicável.					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado.					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2023 R\$ 115.332,37 e receita a apropriar R\$ 253.179,23.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
FELIPE ENCK GONÇALVES	01/12/2022	4.008.000,00	3.918.220,66	4.008.000,00	Até a entrega da unidade residencial.	0
Relação com o emissor	Diretor da Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	Padrão de mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2023 R\$ 1.803.448,69 e receita a apropriar R\$ 2.204.551,31.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
IDL – Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda	04/07/2022	1.580.206,26	1.433.802,72	1.580.206,26	Até a entrega da unidade residencial.	0
Relação com o emissor	IDL Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro.					
Objeto contrato	Venda de unidade residencial					
Garantia e seguros	Não aplicavel					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado.					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2023 R\$ 961.282,63.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
PATRICIA MARTINS VEIGA	13/05/2021	4.367.905,00	0	4.367.905,00	Até a entrega da unidade residencial.	0
Relação com o emissor	Diretora de Inovação e ESG					
Objeto contrato	Venda de unidade residencial					
Garantia e seguros	Não aplicável.					
Rescisão ou extinção	Padrão do mercado.					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2023 R\$ 3.442.190,32.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
RONALDO RABELO LEITÃO DE ALMEIDA	01/08/2022	404.715,00	0	404.715,00	Até entrega da unidade residencial	0
Relação com o emissor	Diretor da Companhia					
Objeto contrato	Venda de unidade residencia					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	Padrão de mercado					
Natureza e razão para a operação	Venda de unidade residencial pela Companhia à parte relacionada, de acordo com os preços praticados pela Companhia com o mercado. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2023 R\$ 516.676,52.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2 Itens 'n' e 'o'

(n) Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

Vendas de unidades residenciais e mútuos

A Companhia adota práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação em vigor.

Antes de sua celebração, a Companhia negocia individualmente os contratos celebrados com partes relacionadas, analisando seus termos e condições à luz dos termos e condições usualmente praticados pelo mercado, bem como diante das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores e atendimento de padrões de qualidade, dentre outros.

O procedimento de tomada de decisões para a realização de operações com partes relacionadas segue os termos do Estatuto Social da Companhia, Lei das Sociedades por Ações, Política para Transações com Partes Relacionadas e diretrizes estabelecidas pelo Código de Conduta, além de observarem as instruções emitidas pela CVM.

Em situações em que qualquer transação com Partes Relacionadas exija a aprovação prévia nos termos da Política, a pessoa envolvida no processo de aprovação, que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverá constar da ata da reunião do órgão social que deliberar sobre a transação, e a referida pessoa deverá se afastar, inclusive fisicamente, das discussões e deliberações.

Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo. A ausência de manifestação voluntária de qualquer tomador de decisão será considerada violação aos princípios da boa governança corporativa e a Política para Transações com Partes Relacionadas, devendo tal comportamento ser levado ao imediato conhecimento do Conselho de Administração da Companhia para tomada de decisão acerca das medidas cabíveis no caso concreto.

(o) Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Vendas de unidades residenciais e mútuos

As transações de vendas de unidades residenciais entre a Companhia e os Diretores e de mútuos d, conforme reportado no item 11.2 acima, foram realizadas em caráter estritamente comutativo quando de suas contratações, bem como são adotadas as devidas condições praticadas pelo mercado, tendo suas aprovações realizadas com a observância da Política para Transações com Partes Relacionadas.

11.3 Outras informações relevantes

11.3 Outras informações relevantes

Em adição às informações prestadas no item 11.2 deste Formulário de Referência, a Companhia é parte em transações análogas com diversas SPEs, as quais estão refletidas abaixo:

Partes relacionadas:	SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia
Tipo Pessoa	Pessoa Jurídica
Relação com o emissor	Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimento imobiliário.
Objeto do contrato	Crédito com empreendimentos
Data da Transação:	31/12/2023
Montante envolvido no negócio (Reais)	R\$ 32.332.745,46
Taxa de juros cobrada	0,000000%
Saldo existente	R\$ 32.332.745,46
Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	R\$ 32.332.745,46
Garantia e seguros relacionados	n/a
Duração	Indeterminado
Condições de rescisão ou extinção	n/a
Tal relação é empréstimo ou outro tipo de dívida?	Sim
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes.	Aportes para desenvolvimento dos empreendimentos. Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.
Posição contratual do emissor	Outros.
Especificar	Refere-se a saldos de créditos em aberto com Somattos Engenharia, MRV Engenharia, Casatua engenharia e outros empreendimentos.

Partes relacionadas:	SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia
Tipo Pessoa	Pessoa Jurídica
Relação com o emissor	Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimento imobiliário.
Objeto do contrato	Débitos com empreendimentos
Data da Transação:	31/12/2023
Montante envolvido no negócio (Reais)	R\$ 21.189.826,19
Taxa de juros cobrada	0,000000%
Saldo existente	R\$ 21.189.826,19
Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	R\$ 21.189.826,19
Garantia e seguros relacionados	n/a
Duração	Indeterminado
Condições de rescisão ou extinção	n/a
Tal relação é empréstimo ou outro tipo de dívida?	Sim

11.3 Outras informações relevantes

Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes.	Aportes para desenvolvimento dos empreendimentos. Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente. Refere-se a saldos de débitos em aberto com diversas empresas, sendo esses: Construtora Caparaó S.A, Locaré Participações Ltda, Raimundo Barbosa SJC2, Indaiatuba 1 entre outros empreendimentos.
Posição contratual do emissor	Devedor
Especificar	N/A

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
31/12/2020		N.A.	269.171.695,44
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
56.025.501		0	56.025.501

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
31/12/2020			269.171.695,44
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
56.025.501		0	56.025.501

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
31/12/2020			269.171.695,44
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
56.025.501		0	56.025.501

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
05/08/2020			3.000.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
0		0	0

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2 Emissores estrangeiros – Direitos e regras

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é um emissor estrangeiro de valores mobiliários.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	3ª Emissão de Debêntures Simples (lastro CRI DA SÉRIE ÚNICA DA 38ª EMISSÃO DA VIRGO)
Data de emissão	12/07/2022
Data de vencimento	21/07/2027
Quantidade	150.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	150.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de agosto de 2024, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir (“Resgate Antecipado Total Facultativo”). 5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”). No caso de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, incidente sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo devedor das Debêntures, conforme o caso, acrescida de prêmio equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, desde a da data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula: $P = [(1 + i)du/252 - 1] \times P_{Ur}$ Sendo que: P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento; i = 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano; P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral”).

A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, das Debêntures.

A Assembleia Geral se instalará, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60 com a presença de qualquer número de titulares de Debêntures.

A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral.

A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral, por maioria de votos dos presentes.

Nas deliberações da Assembleia Geral, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Debêntures Simples
Data de emissão	25/05/2021
Data de vencimento	23/05/2025
Quantidade	50.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	50.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, observado que as Debêntures que eventualmente venham a ser objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder poderão ser negociadas a qualquer momento nos mercados regulamentados de valores mobiliários, observados os termos do artigo 13, II, da Instrução CVM 476. A negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis. Para efeitos da Cláusula acima, consideram-se (i) Investidores Qualificados aqueles definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Qualificados” e “Instrução CVM 539”, respectivamente); e (ii) Investidores Profissionais aqueles definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539. (“Investidores Profissionais”).
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate

Resgate Antecipado Total Facultativo: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e observado o Período de Carência, mediante aviso aos Debenturistas (nos termos da Cláusula 4.10.1 da escritura de emissão da debênture ou por meio de comunicação individual aos Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), ao Agente Fiduciário, Agente de Liquidação e Escriturador e à B3, sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pelos Debenturistas em sede de Assembleia Geral de Debenturistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da respectiva data do evento, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento ("Resgate Antecipado Total Facultativo"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo ("Valor de Resgate Antecipado Total Facultativo"); e (ii) de prêmio flat incidente sobre o valor do saldo devedor das Debêntures, correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculado pro rata temporis, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times P_{Ur}$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 1,00% (um por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e du – número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive no que diz respeito à sua convocação, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora; (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (iv) pela CVM.

Para fins desta Cláusula 8ª, entende-se por Debêntures em circulação aquelas emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido canceladas, amortizadas ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam detidas por acionista controlador, direta ou indiretamente, ou qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até terceiro grau e respectivos cônjuges destes últimos (“Debêntures em Circulação”).

A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um), no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas. Independentemente das formalidades aqui previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os Debenturistas.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto. As deliberações serão tomadas, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura, por Debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures em circulação, inclusive em caso de renúncia ou perdão temporário aos Eventos de Inadimplemento.

As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido em respectiva Assembleia.

Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre aditamentos decorrentes: (i) da realização de Resgate Antecipado Total Facultativo e de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme previsto na Cláusula 5.2 acima; (ii) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) das alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iv) das alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3; ou (v) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	1ª Emissão de Debêntures Simples (lastro do CRI 239ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO SECURITIZADORA)
Data de emissão	26/03/2021
Data de vencimento	26/03/2025
Quantidade	100.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	100.000.000,00

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Emissora poderá realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e o Período de Carência (“Resgate Antecipado Total Facultativo”). O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”). No caso de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a última data de pagamento de Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, incidente sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo devedor das Debêntures, conforme o caso, acrescida de prêmio equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, desde a da data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula: $P = [(1 + i)du/252 - 1] \times PUR$ Sendo que: P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento; i = 1,00% (um por cento) ao ano; PUR = Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e du – número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral”). A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures. A Assembleia Geral se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral, por maioria de votos dos presentes. Nas deliberações da Assembleia Geral, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI. Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Nota Comercial
Identificação do valor mobiliário	TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS
Data de emissão	10/07/2023
Data de vencimento	10/01/2027
Quantidade	40.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	0,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Notas Comerciais Escriturais somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, entre (a) a Investidores Profissionais; (b) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, e (c) o público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o cumprimento, pela Emitente, do art. 89 da Resolução CVM 160
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até (i) a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais em questão (exclusive), ou (ii) a data de pagamento em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou (iii) a data de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa, o que ocorrer primeiro (exclusive). O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula: $J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$ onde: J = Valor unitário da Remuneração devidos ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $\text{FatorJuros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$ nDI = Número total de Taxas DI consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro; k = Número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”; TDIk = Taxa DIk, de ordem “k”, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; DP = Número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Spread = 3,0000

Observações:

- (a) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (c) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (e) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (f) o cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas Notas Comerciais – CETIP21”.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Os Titulares de Notas Comerciais Escriturais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais. Será permitida a realização de Assembleias Gerais exclusivamente e/ou parcialmente digitais, devendo ser observado o disposto na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emitente ou por Titulares de Notas Comerciais Escriturais que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais Escriturais, ou pela CVM. A convocação das Assembleias Gerais dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes, com a antecedência mínima de 08 (oito) dias, para primeira convocação e, de 05 (cinco) dias após a data marcada para instalação da assembleia Geral em primeira convocação, para a segunda convocação, nos termos da Cláusula 4.20 acima, espeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais. As deliberações tomadas pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Emitente e obrigarão todos os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral. Não será admitida na Assembleia Geral a presença de quaisquer pessoas que não sejam. Parte deste Termo de Emissão ou que não comprovem sua condição de Titular de Notas Comerciais Escriturais ou de mandatário, mediante prévia apresentação dos documentos regulares de identificação, societários e procurações. As Assembleias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Notas Comerciais. Escriturais, em qualquer convocação. A presidência das Assembleias Gerais caberá à pessoa eleita pelos Titulares de Notas

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	4ª Emissão de Debêntures Simples
Data de emissão	30/10/2023
Data de vencimento	18/10/2028
Quantidade	200.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	200.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	204.420.080,29
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Total Facultativo
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	5ª Emissão de Debêntures Simples
Data de emissão	20/04/2024
Data de vencimento	20/04/2029
Quantidade	200.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	200.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	200.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Total Facultativo

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	6ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES
Data de emissão	04/10/2024
Data de vencimento	02/01/2029
Quantidade	200.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	200.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	200.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate

5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo").

5.1.3. Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série, com o consequente cancelamento das Debêntures da Primeira Série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data de Pagamento das Debêntures da Primeira, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)du/252 - 1] \times P_{Ur}$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, exclusive.

Características dos valores mobiliários de dívida

Conforme será definido no Procedimento de Bookbuilding, as Debêntures serão emitidas em até duas séries ("Debêntures da Primeira Série" e "Debêntures da Segunda Série"). 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% da variação acumulada da taxa DI acrescidos exponencialmente de uma determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada a até 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, 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>) ("Taxa DI"). As Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração pré-fixada correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual correspondente à taxa DI, conforme cotação do preço verificado no fechamento na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro de depósitos interfinanceiros de um dia com vencimento mais próximo de 02 de janeiro de 2029, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano; e (ii) 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e, em ambos os casos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Segunda Série. As Debêntures terão o prazo de 1.826 dias, contados da data de emissão.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

12.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, desde que mantidos os mesmos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis previstos

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	7ª Emissão de Debêntures
Data de emissão	09/05/2025
Data de vencimento	09/05/2030
Quantidade	75.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	75.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	75.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Agente Liquidante e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 25 (quinze) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”). 5.1.3. Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, os Debenturistas fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (“Valor do Resgate Antecipado Total Facultativo”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Total Facultativo, 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 da data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula: $P = [(1 + i)du/252 - 1] \times P_{Ur}$ Sendo que: P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento; i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano; P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Características dos valores mobiliários de dívida	As Debêntures 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) (“Taxa DI”), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta 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 imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Debenturistas, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	1	1

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5 Mercados de negociação no Brasil

Ações

A Companhia é registrada perante a CVM na categoria “A”, mas as ações de emissão da Companhia não são admitidas à negociação perante quaisquer dos segmentos de listagem da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“B3”).

Debêntures

A Debênture objeto da 4ª, 5ª e 6ª Emissão da Companhia não serão objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

As Debêntures objeto da 7ª Emissão da Companhia foram (i) distribuídas no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociadas no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

Notas Comerciais

As Notas Comerciais da Companhia foram (i) distribuídas no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociadas no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, uma que na data deste Formulário de Referência, não existem valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, dado que a Companhia não possui títulos emitidos no exterior.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos três exercícios sociais, indicar:

(a) como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

1ª Emissão de Debêntures

Em 18 de março de 2021 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de emissão da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"). No âmbito da 1ª emissão, foram emitidas 100.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, resultando no montante total de R\$ 100.000.000,00. Os recursos obtidos por meio da 1ª emissão de debêntures da Companhia foram destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas ("SPE Investidas"), especificadas na Escritura de Emissão das Debêntures.

2ª Emissão de Debêntures

Em 24 de maio de 2021 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de emissão da Companhia, nos termos da Instrução CVM 476. No âmbito da 2ª emissão, foram emitidas 50.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, resultando no montante total de R\$ 50.000.000,00. Os recursos obtidos por meio da 2ª emissão de debêntures foram destinados ao reforço do capital de giro da Companhia.

3ª Emissão de Debêntures

Em 20 de junho de 2022 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de emissão da Companhia, nos termos da Instrução CVM 476. No âmbito da 3ª emissão, foram emitidas 150.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, resultando no montante total de R\$ 150.000.000,00. Os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures foram destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas ("SPE Investidas"), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

Notas Comerciais

Em 29 de junho de 2023 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real, conforme disposto nos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada, no montante total de R\$ 40.000.000,00 na data de emissão, para oferta pública de distribuição pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Os recursos líquidos captados pela Companhia, por meio das Notas Comerciais Escriturais, serão utilizados, no curso ordinário de seus negócios, para reforço de caixa da Companhia.

4ª Emissão de Debêntures

Em 29 de setembro de 2023 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de emissão da Companhia, nos termos da Instrução CVM 476. No âmbito da 4ª emissão, foram emitidas 200.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, resultando no montante total de R\$ 200.000.000,00. Os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures foram destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas ("SPE Investidas"), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

5ª Emissão de Debêntures

Em 08 de abril de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de emissão da Companhia, nos termos da Instrução CVM 476. No âmbito da 5ª emissão, foram emitidas 200.000 debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, resultando no montante total de R\$ 200.000.000,00. Os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures foram destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas ("SPE Investidas"), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

(b) se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não houve desvios entre a aplicação efetiva dos recursos e a destinação constante das respectivas escrituras de emissão.

(c) caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável, uma vez que não houve desvios em relação à destinação dos recursos.

12.9 Outras informações relevantes

12.9 Outras informações relevantes

Não aplicável, tendo em vista que não existem outras informações consideradas relevantes em relação a este item 12 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Alexandre Araújo Elias Veiga	Diretor Presidente	Registrado	
Felipe Enck Gonçalves	Diretor de Relações com Investidores	Registrado	

13.1 Declaração do diretor presidente

13.1 Declaração do diretor presidente

Eu, **Alexandre Araújo Elias Veiga**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº M-1. 074.551, expedida SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 280.095.846-49, residente e domiciliado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com endereço comercial na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, na qualidade de Diretor Presidente da **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, inscrita no CNPJ/ME sob nº 23.236.821/0001- 27 ("Patrimar" ou "Companhia"), nos termos da resolução CVM Nº 80, de 29 de Março de 2022, declaro que (a) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência, (b) que todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos artigos 15 a 20 e (c) as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Patrimar e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Alexandre Araújo Elias Veiga
Diretor Presidente

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

13.2 Declaração do diretor de relações com investidores

Eu, **Felipe Enck Gonçalves**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade n.º 5.483.375, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.979.726-21, residente e domiciliado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com endereço comercial na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, inscrita no CNPJ/ME sob nº 23.236.821/0001-27, nos termos da resolução CVM Nº 80, de 29 de Março de 2022, declaro que (a) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência, (b) que todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos artigos 15 a 20 e (c) as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Patrimar e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Felipe Enck Gonçalves
Diretor de Relações com Investidores

13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual

Documento não preenchido.