

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

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 18 DE MARÇO DE 2021

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 18 de março de 2021, às 14:00 horas, na sede da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia"), situada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 parte, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760.

2. PRESENÇA, QUORUM E CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Presidida pelo Sra. Heloísa Magalhães Martins Veiga ("Presidente") e secretariada pelo Sr. Luigi Oliveira Ribeiro ("Secretário"), conforme indicação da Presidente.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) o programa de securitização ("**Programa de Securitização**"), por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 239ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**", conforme o caso), (ii) a 1ª (primeira) emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), (iii) a celebração do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora*" ("**Contrato de Distribuição**"), (iv) a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), e (v) a autorização à Administração da Companhia, para que direta ou indiretamente por meio de procuradores, possa praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários para o cumprimento dos demais itens desta Ordem do Dia.

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

5.1. Aprovar o Programa de Securitização, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua

Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada (“**Termo de Securitização**” e “**Agente Fiduciário**”, respectivamente), com as seguintes características:

- (a) Quantidade de CRI: serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI, a ser distribuído no âmbito da Oferta Restrita (conforme definido abaixo), em regime de garantia firme de colocação, conforme disposto no Termo de Securitização;
- (b) Valor Nominal Unitário dos CRI: os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- (c) Garantias: não serão constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI;
- (d) Vencimento antecipado: os CRI vencerão antecipadamente ocorridos os eventos que ensejarão o vencimento antecipado das Debêntures; e
- (e) Lastro dos CRI: os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“**Créditos Imobiliários**”).

5.2. Aprovar a Emissão das Debêntures, conforme os termos e condições a serem previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*”, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, na qualidade de debenturista (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), com as seguintes características:

- (a) Vinculação à emissão dos CRI: as Debêntures, representadas por cédula de crédito imobiliário emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI (“**CCI**”), serão vinculadas aos CRI objeto da 239ª série da 4ª emissão da 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 (“**Oferta Restrita**” e “**Instrução CVM 476**”, respectivamente);
- (b) Número de Emissão: a 1ª emissão de Debêntures da Companhia;
- (c) Número de Séries: a Emissão será realizada em série única;
- (d) Quantidade de Debêntures: serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures;
- (e) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário (“**Valor Nominal Unitário**”) das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (f) Valor Total da Emissão: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (g) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a que for definida na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Data de Emissão**”);
- (h) Forma das Debêntures: as Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures;

- (i) Conversibilidade: as Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (j) Data de Vencimento: estipulada na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (k) Subscrição: as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, para a emissão dos CRI e implementação do Programa de Securitização;
- (l) Datas de Integralização: as Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta Restrita, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente das Debêntures, uma **"Data de Integralização"**);
- (m) Forma e Preço de Integralização: as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário. Se eventualmente ocorrer mais de uma Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), devendo a Companhia assinar na Data de Integralização o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (n) Espécie: as Debêntures serão da espécie quirografária, não contando com garantias;
- (o) Colocação e Procedimento de Distribuição: as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores;
- (p) Atualização do Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (q) Remuneração: a partir da Primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), as Debêntures farão *jus* a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia *over* extra grupo, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM ("**B3**"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano ("**Taxa DI**"), acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da Primeira Data de Integralização, ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, até a data de pagamento da remuneração subsequente, calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração**");
- (r) Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga trimestralmente, conforme fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido

abaixo), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) ou vencimento antecipado, conforme o caso;

- (s) Repactuação Programada: as Debêntures não serão objeto de repactuação;
- (t) Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Total Facultativo: a Companhia poderá realizar a amortização extraordinária facultativa ("**Amortização Extraordinária Facultativa**") e o resgate antecipado total facultativo ("**Resgate Antecipado Total Facultativo**"), observado o Período de Carência (conforme definido abaixo), mediante o pagamento, pela Companhia em relação a cada uma das Debêntures, de valor 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 da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ou do Resgate Antecipado Total Facultativo, conforme o caso, 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 data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (u) Amortização: o Valor Nominal Unitário será amortizado pela Companhia trimestralmente, observado o período de carência de 27 (vinte e sete) meses contados da Data de Emissão, no pagamento de Amortização entre a Data de Emissão e a primeira data de pagamento de Amortização, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures ("**Período de Carência**");
- (v) Vencimento Antecipado: constarão da Escritura de Emissão de Debêntures eventos que ensejem o vencimento antecipado das Debêntures;
- (w) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, integral e exclusivamente:
 - (i) para a construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Companhia e/ou por suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto ("**SPE Investidas**"), conforme especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**"), devendo a Companhia, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para as SPE Investidas, bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ("**Destinação Futura**"); e
 - (ii) ao reembolso de montantes despendidos pelas SPE Investidas com gastos imobiliários necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, observado que tais gastos não poderão exceder o período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio de comunicação de encerramento da oferta

dos CRI à CVM (**"Reembolso"** e, em conjunto com Destinação Futura, **"Destinação de Recursos"**); e

- (x) Demais características: as demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3. Aprovar a celebração do Contrato de Distribuição, a ser celebrado entre a Securitizadora, o Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (**"Coordenador Líder"**) e a Caixa Econômica Federal (**"CAIXA"**, em conjunto com o Coordenador Líder, **"Coordenadores"**), com a interveniência e anuência da Companhia (**"Contrato de Distribuição"**).

5.4. Aprovar a celebração do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sob a Forma Escritural"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de instituição custodiante, com a interveniência e anuência da Companhia (**"Escritura de Emissão de CCI"**).

5.5. Autorizar a Administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, pratique todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens 5.1 a 5.4 acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos necessários à implementação do Programa de Securitização.

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

Belo Horizonte, 18 de março de 2021.

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

Heloísa Magalhães Martins Veiga
Presidente da Mesa

Luigi Oliveira Ribeiro
Secretário da Mesa