

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 | 27 |
| 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal | 28 |
| 1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior | 38 |
| 1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira | 39 |
| 1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG) | 40 |
| 1.10 Informações de sociedade de economia mista | 42 |
| 1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante | 43 |
| 1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital | 44 |
| 1.13 Acordos de acionistas | 45 |
| 1.14 Alterações significativas na condução dos negócios | 46 |
| 1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas | 47 |
| 1.16 Outras informações relevantes | 48 |
| 2. Comentário dos diretores | |
| 2.1 Condições financeiras e patrimoniais | 49 |
| 2.2 Resultados operacional e financeiro | 63 |
| 2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases | 65 |
| 2.4 Efeitos relevantes nas DFs | 67 |
| 2.5 Medições não contábeis | 68 |
| 2.6 Eventos subsequentes as DFs | 72 |
| 2.7 Destinação de resultados | 73 |
| 2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs | 75 |
| 2.9 Comentários sobre itens não evidenciados | 76 |
| 2.10 Planos de negócios | 77 |
| 2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional | 79 |
| 3. Projeções | |
| 3.1 Projeções divulgadas e premissas | 80 |
| 3.2 Acompanhamento das projeções | 81 |

Índice

| | |
|--|-----|
| 4. Fatores de risco | |
| 4.1 Descrição dos fatores de risco | 82 |
| 4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco | 98 |
| 4.3 Descrição dos principais riscos de mercado | 99 |
| 4.4 Processos não sigilosos relevantes | 103 |
| 4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes | 117 |
| 4.6 Processos sigilosos relevantes | 118 |
| 4.7 Outras contingências relevantes | 119 |
| 5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos | |
| 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado | 120 |
| 5.2 Descrição dos controles internos | 124 |
| 5.3 Programa de integridade | 126 |
| 5.4 Alterações significativas | 130 |
| 5.5 Outras informações relevantes | 131 |
| 6. Controle e grupo econômico | |
| 6.1/2 Posição acionária | 132 |
| 6.3 Distribuição de capital | 137 |
| 6.4 Participação em sociedades | 138 |
| 6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico | 139 |
| 6.6 Outras informações relevantes | 140 |
| 7. Assembleia geral e administração | |
| 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal | 141 |
| 7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal | 144 |
| 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração | 145 |
| 7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal | 146 |
| 7.4 Composição dos comitês | 154 |
| 7.5 Relações familiares | 157 |
| 7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle | 160 |
| 7.7 Acordos/seguros de administradores | 162 |
| 7.8 Outras informações relevantes | 163 |
| 8. Remuneração dos administradores | |
| 8.1 Política ou prática de remuneração | 165 |

Índice

| | |
|--|-----|
| 8.2 Remuneração total por órgão | 171 |
| 8.3 Remuneração variável | 175 |
| 8.4 Plano de remuneração baseado em ações | 177 |
| 8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações) | 179 |
| 8.6 Outorga de opções de compra de ações | 180 |
| 8.7 Opções em aberto | 181 |
| 8.8 Opções exercidas e ações entregues | 182 |
| 8.9 Diluição potencial por outorga de ações | 183 |
| 8.10 Outorga de ações | 184 |
| 8.11 Ações entregues | 185 |
| 8.12 Precificação das ações/opções | 186 |
| 8.13 Participações detidas por órgão | 187 |
| 8.14 Planos de previdência | 188 |
| 8.15 Remuneração mínima, média e máxima | 189 |
| 8.16 Mecanismos de remuneração/indenização | 190 |
| 8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração | 191 |
| 8.18 Remuneração - Outras funções | 192 |
| 8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada | 193 |
| 8.20 Outras informações relevantes | 194 |
| 9. Auditores | |
| 9.1 / 9.2 Identificação e remuneração | 197 |
| 9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores | 199 |
| 9.4 Outras informações relevantes | 200 |
| 10. Recursos humanos | |
| 10.1A Descrição dos recursos humanos | 201 |
| 10.1 Descrição dos recursos humanos | 202 |
| 10.2 Alterações relevantes | 203 |
| 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados | 205 |
| 10.4 Relações entre emissor e sindicatos | 206 |
| 10.5 Outras informações relevantes | 207 |
| 11. Transações com partes relacionadas | |
| 11.1 Regras, políticas e práticas | 209 |

Índice

| | |
|--|-----|
| 11.2 Transações com partes relacionadas | 210 |
| 11.2 Itens 'n.' e 'o.' | 212 |
| 11.3 Outras informações relevantes | 213 |
| 12. Capital social e Valores mobiliários | |
| 12.1 Informações sobre o capital social | 215 |
| 12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras | 216 |
| 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil | 217 |
| 12.4 Número de titulares de valores mobiliários | 226 |
| 12.5 Mercados de negociação no Brasil | 227 |
| 12.6 Negociação em mercados estrangeiros | 228 |
| 12.7 Títulos emitidos no exterior | 229 |
| 12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas | 230 |
| 12.9 Outras informações relevantes | 231 |
| 13. Responsáveis pelo formulário | |
| 13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE | 232 |
| 13.1 Declaração do diretor presidente | 233 |
| 13.1 Declaração do diretor de relações com investidores | 234 |
| 13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual | |

1.1 Histórico do emissor

A Patrimar Engenharia S.A. 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 rodoferroviária 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 controlador 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, 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, engenheira e creditícia junto à CAIXA.

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", Mundial de Arquitetura Região das Américas, na categoria "Arquitetura de Escritórios" ("Category Office Architecture"). 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 conclui 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 por empresas "Big Four", qual seja, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

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, inicia-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 projeto significou uma relevante inovação em termos de infraestrutura tecnológica para a Companhia, pois a capacita 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.

1.1 Histórico do emissor

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 debêntures privadas que servem 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 debêntures, em série única, captando um total de R\$ 50 milhões.

Em 2022 nossos empreendimentos foram 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, captamos R\$ 150 milhões a um custo de CDI + 2,0%, tanto para fortalecer nosso caixa, quanto para quitar dívidas de curto prazo visando alongar o perfil do nosso passivo. Realizamos o 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. No quarto trimestre do referido ano, antecipamos que a Companhia finalizou o processo de formação da joint venture com a Performance Empreendimentos Imobiliários no dia 12 de janeiro de 2023, 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. 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, Grupo Patrimar (GP) recebe 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.

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 entregue, desde o início de sua história, mais de 36 mil unidades imobiliárias.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco de atuação na região sudeste do Brasil, com mais de 60 anos de atuação na construção civil e está posicionada entre as maiores do país, ocupando em 2022 o 10º lugar no ranking Nacional Geral da Construção Imobiliária (1º do estado de Minas Gerais no segmento de Alta Renda) segundo a revista O Empreiteiro¹, além de diversos outros prêmios. O seu modelo de negócios é verticalizado, atuando na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, além de comercialização e venda de unidades imobiliárias autônomas.

A Companhia atua de forma diversificada nos segmentos residencial (atividade principal) e comercial, com presença nos segmentos de alta renda (produtos de luxo e alto luxo) por meio da marca Patrimar e nos segmentos econômico e média renda por meio da marca Novolar. Estar posicionada nos três segmentos do mercado permite a Companhia ter maior resiliência a momentos de crise e maior rentabilidade nos ciclos de alta do mercado.

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.



| VGVTot (R\$ mm;%) | MG | RJ | SP |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Alta Renda  | 7.468 66% | 6.688 59% | 780 7% |
| Média Renda   | 2.697 24% | 880 8% | 1.244 11% |
| Econômico  | 1.120 10% | 322 3% | 691 6% |
| Total | 11.284 100% | 7.890 70% | 2.715 24% |

Data base: dezembro/2022

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 9,0%, 9,9% e 31,2%, respectivamente, ou 50,1% em sua totalidade, na composição do PIB Nacional² 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 entregues pela Companhia com elevadas margens brutas de contribuição e expressivo percentual de unidades já vendidas.

¹ Revista “O Empreiteiro”, edição impressa de agosto/setembro de 2022. Critério do ranking: Receita Bruta do ano de 2021, expressa em reais.

² 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

| | | |
|--|---|---|
|  |  | |
|  <p>L'Essence</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Ago/2018 Preço por m²: R\$ 19,0k VGv: R\$ 186 M % vendido: 89% vendido |  <p>Apogée</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Jul/2018 Preço por m²: R\$ 19,0k VGv: R\$ 265 M % vendido: 81% vendido |  <p>High Line</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Ago/2020 Preço por m²: R\$ 10,4k VGv: R\$ 165 M % vendido: 100% vendido |
|  <p>Duo</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Abr/2020 Preço por m²: R\$ 12,8k VGv: R\$ 304 M % vendido: 94% vendido |  <p>Epic</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Jan/2020 Preço por m²: R\$ 17,5k VGv: R\$ 170 M % vendido: 99% vendido |  <p>Atlântico Golf</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Jul/2022 Preço por m²: R\$ 16,2 k VGv: R\$ 941M % vendido: 63,4% vendido |
|  <p>Oceana Golf</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Nov/2021 Preço por m²: R\$ 17,5k VGv: R\$ 1,04 Bi % vendido: 82% vendido |  <p>Rio de Janeiro 2300</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Dez/2020 Preço por m²: R\$ 24,3k VGv: R\$ 172 M % vendido: 100% vendido |  <p>Novolar Recreio</p> <ul style="list-style-type: none"> Data: Dez/21 Preço por m²: R\$ 5,6k VGv: R\$ 145 M % vendido: 100% vendido |

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 217 empreendimentos, em sua maioria localizados nas cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, e regiões metropolitanas, além de São Paulo capital e no interior do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 41 mil unidades imobiliárias entregues e em obra, entre comerciais e residenciais de média, baixa e alta rendas (produtos de luxo e alto luxo), em aproximados 2,7 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 concorrentes. Visando expandir sua atuação em cada

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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).
- 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

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

clientes. Para o segmento residencial de média e baixa rendas (econômico/PCVA), 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.



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Estratégia de diferenciação</i> ✓ <i>Residencial nos segmentos de alto luxo e alta renda</i> ✓ <i>Região metropolitana de Belo Horizonte e Rio de Janeiro</i> ✓ <i>Busca pela exclusividade e arrojo em produtos inovadores</i> ✓ <i>Personalização (segmento residencial de alto luxo)</i> ✓ <i>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.</i> | <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Estratégia com maior enfoque em custos e produtividade</i> ✓ <i>Segmento residencial de média renda (com foco primariamente em MG e SP) e baixa renda (com foco primariamente em RJ e SP)</i> ✓ <i>Regiões metropolitanas das cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e interior do estado de São Paulo.</i> ✓ <i>Busca pela melhor relação custo/benefício e qualidade superior no segmento de média renda.</i> ✓ <i>Acessibilidade com qualidade no segmento de baixa renda.</i> ✓ <i>Posicionamento de mercado: Maximização da excelência operacional, com níveis adequados no relacionamento com clientes e liderança em produtos.</i> |
|--|---|

A partir da verticalização e diversificação quanto aos segmentos e geografias selecionadas, a Companhia busca constantemente se diferenciar dos demais *players* de mercado ao:

- i.* No segmento de alta renda, com produtos de luxo e alto luxo, a Companhia procura focar esforços a região metropolitana de Belo Horizonte, mercado com menor competição quando comparado ao mercado da cidade de São Paulo;
- ii.* Capturar os benefícios da diversificação enquanto potencial mitigador de riscos através da redução da volatilidade ao atuar em todos os segmentos – comercial e residencial de alto luxo, alta e média renda;
- iii.* Dotar-se de flexibilidade para redirecionar esforços operacionais para determinado segmento de negócio que apresente melhores perspectivas de mercado, em dado momento; e
- iv.* Expandir sua atuação para novas geografias com características de mercado similares aos mercados onde já atua com assertividade e sucesso.

Esta combinação de fatores confere à Companhia maiores probabilidades de melhor performance em diferentes contextos de negócios e cenários econômicos.

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). 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 e as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A) Produtos e serviços comercializados:

As receitas operacionais da Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, 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:

| (Em milhares de reais) | Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de | | |
|-----------------------------|---|---------|---------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Receita Operacional Líquida | 829.418 | 882.168 | 435.227 |

(*) 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

| (Em milhares de reais) | Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de | | |
|----------------------------|---|---------|--------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Lucro líquido do Exercício | 72.546 | 154.764 | 94.367 |

(*) 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

A) Características do processo de produção

O processo de produção relacionado as 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;
- 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 suspensivas 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 mercado para uma identificação detalhada de demanda por produtos imobiliários, tanto quantitativa quanto qualitativa.

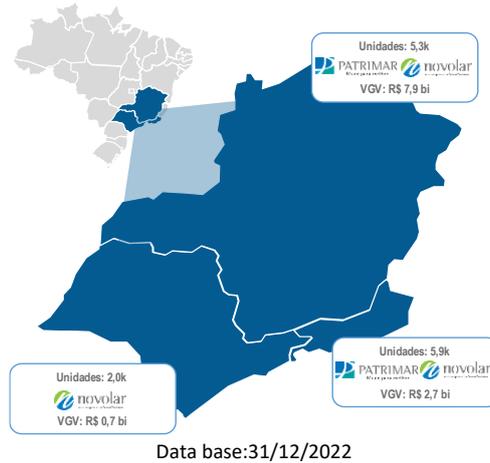
A compra dos terrenos pode ser realizada com recursos próprios, financiamentos ou permutas físicas e/ou financeiras. Os terrenos são adquiridos, prioritariamente, por contratos de permuta física, em que a Companhia se compromete a entregar ao proprietário do terreno um determinado número de unidades 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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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 2 a 3 anos, realizando as aquisições para os projetos com lançamento estimado para os próximos 12 meses com recursos próprios ou com permutas físicas ou ainda uma combinação de ambas. Abaixo informações sobre o estoque de terrenos da Companhia na data deste Formulário de Referência:



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.

| VG V Total (R\$ mm;%) | MG | RJ | SP |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Alta Renda | 7.468 66% | 6.688 59% | 780 7% |
| Média Renda | 2.697 24% | 880 8% | 1.244 11% |
| Econômico | 1.120 10% | 322 3% | 691 6% |
| Total | 11.284 100% | 7.890 70% | 2.715 24% |
| | | | 679 6% |

Data base: dezembro/2022

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

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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 envida 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 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:

- 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).

No âmbito de empreendimentos Econômico/PCVA:

- 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

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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.

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.

Em 2022 os custos de materiais e mão-de-obra, representados pelo INCC, tiveram variações menores do que as apresentadas em 2021, dessa maneira o índice acumulado em 12 meses fechou 2022 em 9,28% contra 13,85%. Contudo, como a inflação de canteiro não segue exatamente o INCC e frequentemente a compra de insumos e contratos ocorre em tempos e movimentos não necessariamente casados com avanço de obra, por exemplo, poderemos usufruir de um cenário de custos mais favorável em períodos futuros. Abaixo, seguem informações sobre indicadores de execução de obra da Companhia para os períodos indicados:

| Indicadores de Execução de Obra | | | | | | | |
|---------------------------------|------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
| IEC ¹ | PCVA | Economia | 0,26% | Economia | 0,04% | Dispêndio | 3,66% |
| | MAC | Dispêndio | 0,70% | Dispêndio | 4,73% | Economia | 0,09% |
| IFEC ² | PCVA | 100% | | 100% | | 93,72% | |
| | MAC | 100% | | 100% | | 88,75% | |

Fonte: Companhia

¹ IEC - Indicador Econômico: custo de construção do empreendimento previsto em relação ao custo de construção realizado. Sempre que positivo, indica economia de obra no orçamento de custo de construção.

² IFEC - Indicador Físico e Econômico: mede o desempenho de prazo de obra. 100% das obras foram entregues no prazo contratual junto aos clientes.

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 4º e o 6º mês a contar do lançamento de um novo empreendimento. Os prazos de construção variam entre 14 e 32 meses, dependendo do segmento de atuação, sendo que no segmento de baixa renda o prazo médio é de 15 meses, enquanto no de média renda é de 25 meses e no de alta renda é de 28 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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

b.1) Vendas e Marketing

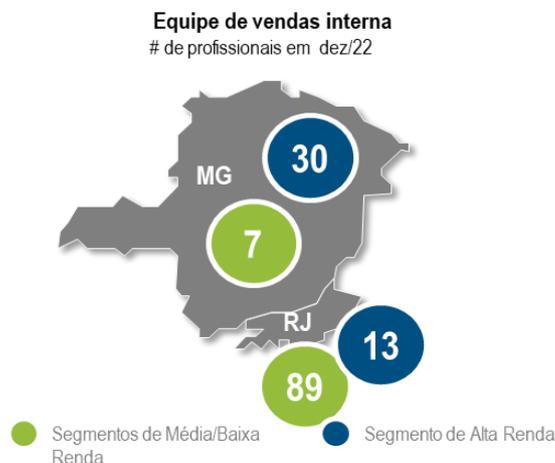
Após a aquisição do terreno, definição das principais características do produto e aprovação do projeto de incorporação, a equipe de marketing da Companhia desenvolve as estratégias de *marketing* e venda em conjunto com agências externas especializadas. A captação de clientes-alvo se inicia antes mesmo 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 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 off-line (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. Abaixo, segue o número de profissionais de nossa equipe interna de vendas, distribuído por região e faixa de renda de atuação:



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

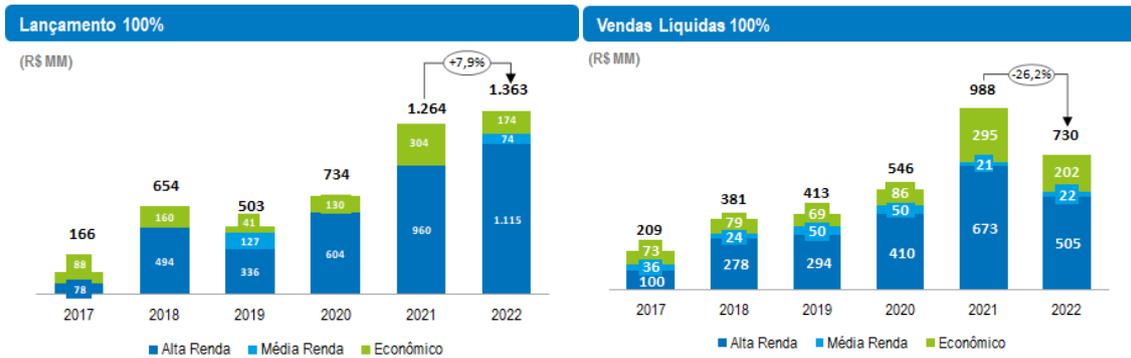
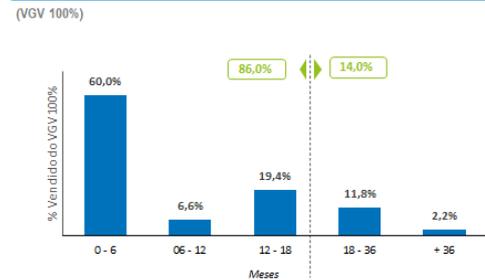
A Companhia enfatiza uma abordagem de vendas transparente, com o objetivo de adquirir e desenvolver uma relação de confiança e duradoura com seus clientes. Nos estandes de vendas da Companhia, os corretores explicam os detalhes do projeto e os planos de financiamento, respondem a perguntas e estimulam os clientes a visitar 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 ao lado podemos ver este perfil de vendas através do nosso *aging* de estoque.

Ageing do Estoque em construção por Lançamento - Dez/22



No que tange as vendas, depois de uma crescente de 5 anos, tivemos 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.

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;
- 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;
 - (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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

b.3) Corretagem

A Companhia pode efetuar as vendas por meio: (i) de corretores independentes; e (ii) da House, por meio da 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 (CRIs) 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 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.

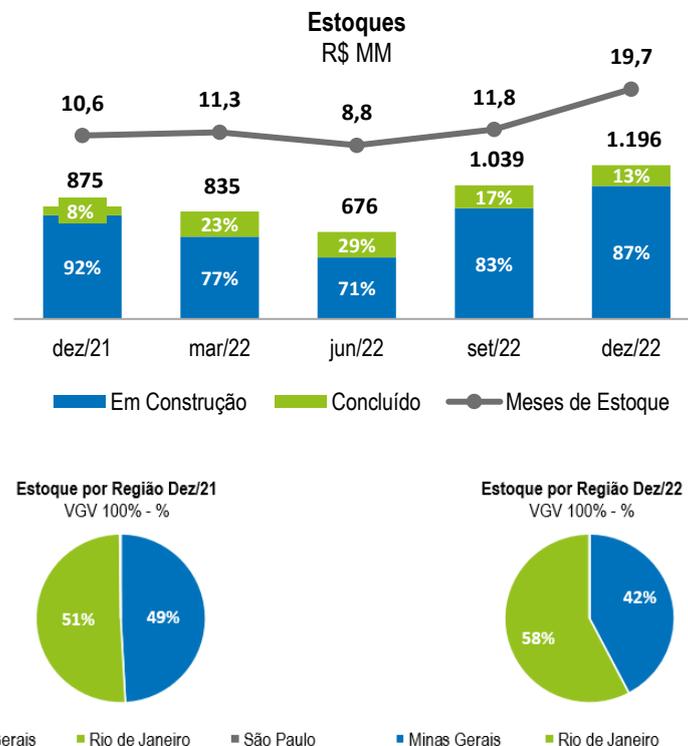
O programa de relacionamento com cliente da Companhia é considerado uma forte ferramenta para a venda de outras unidades, pois possibilita reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de unidades em futuras compras, além de proporcionar a divulgação dos nossos empreendimentos entre pessoas de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

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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. Estes lançamentos, inclusive, recompuseram nossos estoques, assim como os tornaram mais, saindo de uma idade média dos estoques de 32,2 meses em Dez/21, para 17,2 meses em Dez/22, ou seja, uma redução média de 15 meses após um ano. 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 carregamento.

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:

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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 o mais alto nível de diferenciação, caracterizados pela exclusividade absoluta e sofisticação nos projetos imobiliários, arquitetônicos e paisagísticos, desenvolvidos e assinados por times de especialistas renomados nacional e internacionalmente. 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 ímpar. Nos produtos de alto luxo do segmento de alta renda, o relacionamento com clientes ganha uma dimensão especial, tornando-se igualmente único, promovendo 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*¹, o qual permite que projetos de customização de unidades sejam apresentados pelos clientes, a serem aprovados e executados pela própria Companhia².

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 são constantes nestes projetos.

Adicionalmente, a Companhia atua do segmento residencial de alta renda com produtos de luxo por meio também da marca Patrimar, ofertando empreendimentos de um a quatro dormitórios, criteriosamente desenvolvidos e projetados para atender a todos os anseios e alto nível de exigência deste público-alvo. Além da qualidade e localização privilegiada dos empreendimentos, os principais atributos de valor ofertados para os clientes de produtos de luxo do segmento residencial de alta renda são projetos únicos, assinados por renomados profissionais de arquitetura e paisagismo e incluem estrutura completa de lazer, além de um acabamento sofisticado, diferenciado e de qualidade ímpar.

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.

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>L'Essence</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nova Lima / MG • 4 e 5 suítes • 6 vagas • 478 m² • 26 unidades totais |  | <p>Apogée</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nova Lima / MG • 4 e 5 suítes • 6 vagas • 672 m² • 26 unidades totais |  |
| <p>Oceana Golf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rio de Janeiro / RJ • 4 suítes • Até 6 Vagas de garagem • 194 a 547 m² • 246 unidades totais |  | <p>RJ 2300</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belo Horizonte / MG • 4 suítes • 5 vagas de garagem • A partir de 385 m² • 17 unidades totais |  |

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.

² 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

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>Duo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nova Lima / MG • 4 suítes ou 2 suítes + 2 semi-suítes • 3, 4 e 5 vagas • 106 unidades totais |  | <p>Epic Svassi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belo Horizonte / MG • 2 e 3 quartos • 78 e 103 m² • 2 vagas • 105 unidades totais |  |
| <p>Atlântico Golf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rio de Janeiro, RJ • 3 e 4 suítes • 322 unidades totais |  | <p>The Plaza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belo Horizonte / MG • Andares de 506 m² • Terreno de 4.050m² |  |
| <p>Unique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nova Lima/MG • 4 quartos • 313 m² e 391 m² • 5 a 8 vagas • 48 unidades |  | <p>High Line</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nova Lima/ MG • 1 e 2 quartos • 1 e 2 vagas • 44m² e 76m² • 246 unidades totais |  |

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. 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 atual 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 se restringe às faixas 3, 2 e 1,5 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, ao contemplar produtos e elementos diferenciais 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). A Companhia atua no segmento residencial de média e baixa rendas pela marca Novolar, desenvolvendo empreendimentos nas regiões metropolitanas das cidades de Belo Horizonte e Rio de Janeiro.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Além do desenvolvimento imobiliário residencial para os segmentos de média e baixa renda, a Novolar é habilitada para construir obras públicas, no modelo de empreitada, prestação de serviços sob taxa de administração e demais tipos de obras e modelos de contratação, desde que consonante ao seu objeto social. Por meio da qualidade de suas obras e em todos os processos da construção, a Novolar demonstra seu compromisso de satisfazer todos os seus clientes, desde o projeto até a entrega das unidades residenciais.



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.

Ainda temos um grupo de empreendimentos destinados à média renda, que a depender do preço por m² de venda, conforme já explicamos anteriormente, poderá ser comercializado pela marca Patrimar ou pela marca Novolar. Em ambos os casos, mas com

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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: Melnick, Moura Dubeux, Kallas, Mitre, Tecnisa e Gafisa.

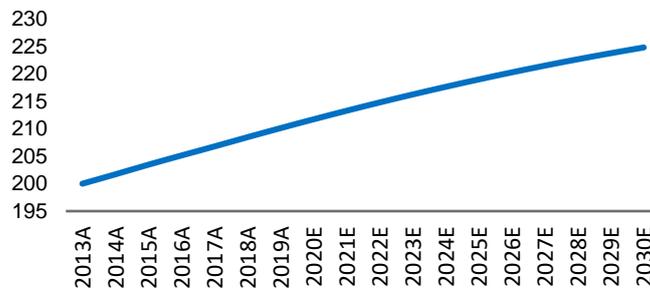
c.1) O Setor de Construção Civil Brasileiro

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 Estados 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 km² (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)³. 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.

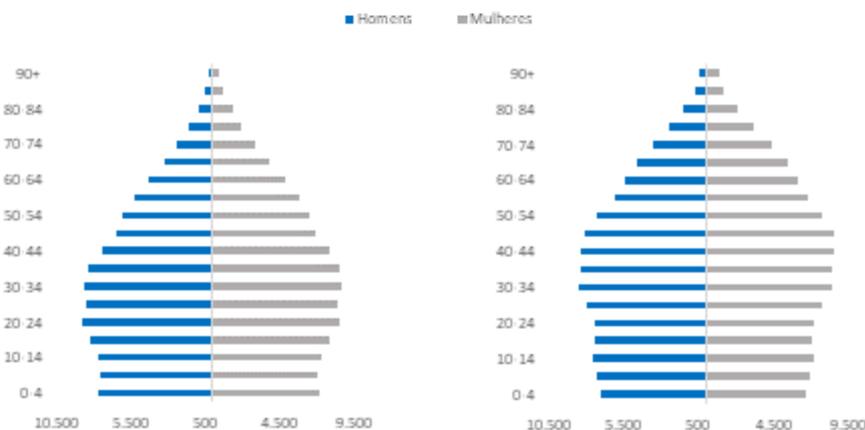
População Brasileira Histórico e Projetado (milhões de habitantes)



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.

Pirâmides Etárias do Brasil (2019 e 2030)



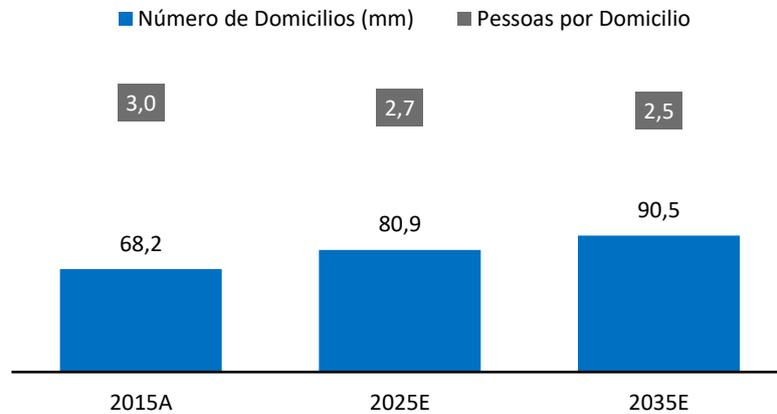
Fonte: IBGE

³ Embrapa, Identificação, mapeamento e quantificação das áreas urbanas do Brasil, 2017

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

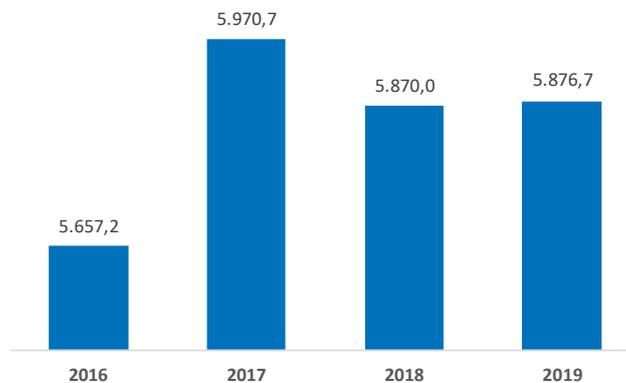
Interessante observar que, em populações que há simultaneamente crescimento e envelhecimento populacional, há também decréscimo no número médio de pessoas por domicílio. No Brasil a tendência não deve ser diferente e, de acordo com estudo da EY é de que até 2035 haja uma diminuição de 17% no número de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

Número de Domicílios e Pessoas por Domicílios no Brasil



Considerando o déficit habitacional, de acordo com um estudo feito pela Fundação João Pinheiro, o Brasil possui uma necessidade não preenchida de quase 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.

Evolução do Déficit Habitacional Total (Milhares de unidades)



Fonte: FJP

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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

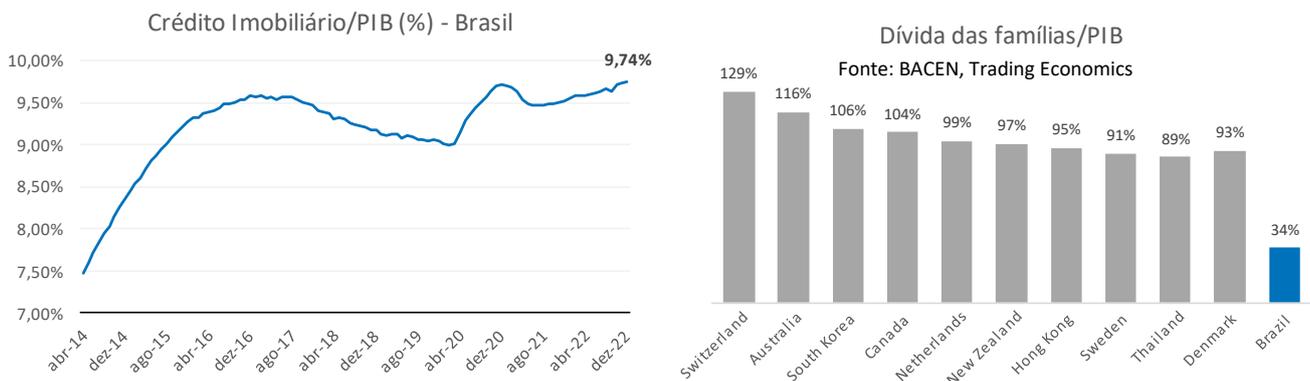
No início dos anos 2000, ocorreram importantes mudanças no SFH. O governo implementou medidas para estimular o financiamento imobiliário, como a ampliação do prazo de pagamento e o aumento do valor máximo dos imóveis financiados. Além disso, foram criados instrumentos de financiamento, como os Certificados 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 2022 em 9,74%. 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.



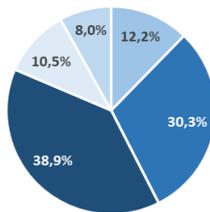
PANORAMA GERAL DA REGIÃO SUDESTE

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 do IBGE, enquanto o Sudeste ocupa apenas 11% do território nacional, a região responde por 55,4% do PIB do país (dados de 2017). Ainda segundo o IBGE, a região Sudeste brasileira também concentra altas taxas de urbanização e tem o seguinte perfil: São Paulo, 96,6%; Rio de Janeiro, 97,3%; Minas Gerais, 84,6%; e Espírito Santo, 84,5%, com média geral de 90,7%. Ao mesmo tempo, porém, a região Sudeste possui o maior déficit habitacional do Brasil, com 42%, segundo estudo da ABRAINC e FGV. O Estado de Minas Gerais, por sua vez, representa 9% do déficit habitacional no Brasil.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Déficit Habitacional por região - 2019

■ Norte ■ Nordeste ■ Sudeste ■ Sul ■ Centro-Oeste



Fonte: FJP

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:

Evolução do crescimento do PIB Brasil e do PIB da Construção Civil

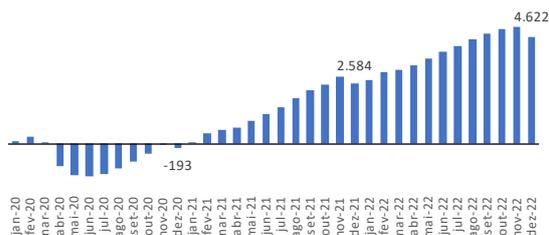


Fonte: IBGE

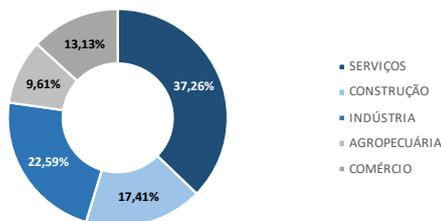
Os dados de geração de emprego também demonstram a retomada. De acordo com informações do CAGED, estamos seguindo uma trajetória de criação de empregos forte, desde 2020. Além disso, a criação de empregos tem sido diversificada, sendo o setor de construção o terceiro maior gerador.

Criação de Empregos Formais no Brasil

Saldo Líquido por mês - Acumulado 2020 até 2022 (milhares de vagas)



Por setor, 2020 até 2022

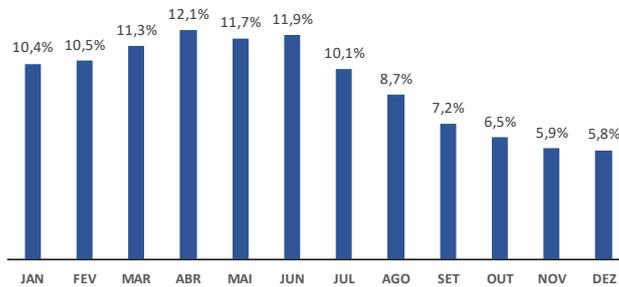


FONTE:CAGED

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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 2022 com uma variação anual de 5,78% contra 10,06% em 2021.

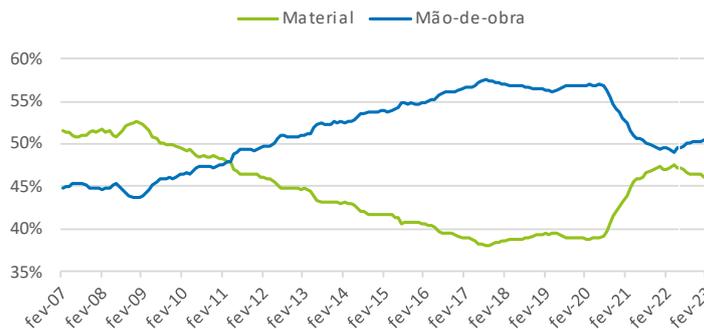
IPCA 2022 - Variação acumulada 12 meses



Fonte: IBGE

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:

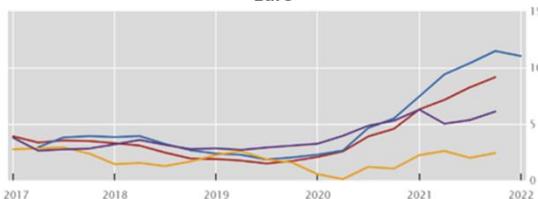
Evolução % da participação dos componentes materiais e mão-de-obra no CUB Brasil



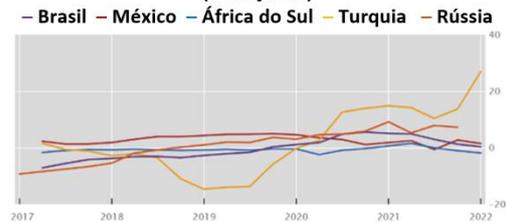
A questão inflacionária, por conseguinte, traz desafios para o setor de construção pois a pressão que gera em custos reflete nas vendas pela necessidade de recompor preços, a fim de manter as margens.

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.

Preço de Imóveis Residenciais Deflacionados (Variação %) Economias: EUA Avançadas Emergentes Zona do Euro



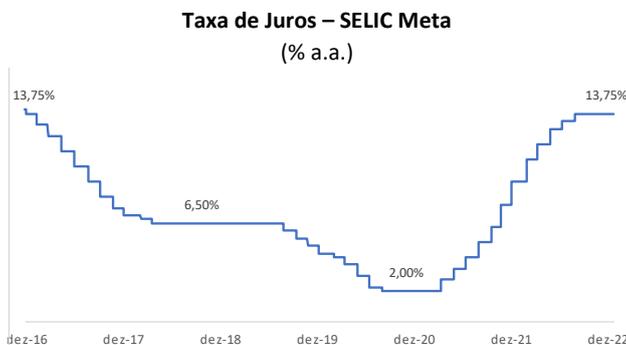
Preço de Imóveis Residenciais Deflacionados, Países Emergentes selecionados (Variação %)



Fonte: Bank of International Settlements (BIS)

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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 têm sido mantidos 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.

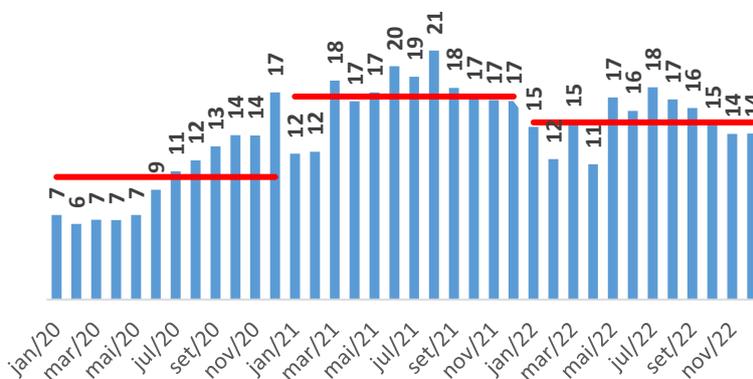


As taxas de juros também afetam a demanda e oferta no mercado de crédito. Desde 2016, presenciamos um cenário de taxas de juros decrescentes e que alcançaram patamares historicamente mais baixos, o que permitiu o aumento da oferta de crédito imobiliário, além de tornar os investimentos nas cadernetas 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.



Fonte: BC

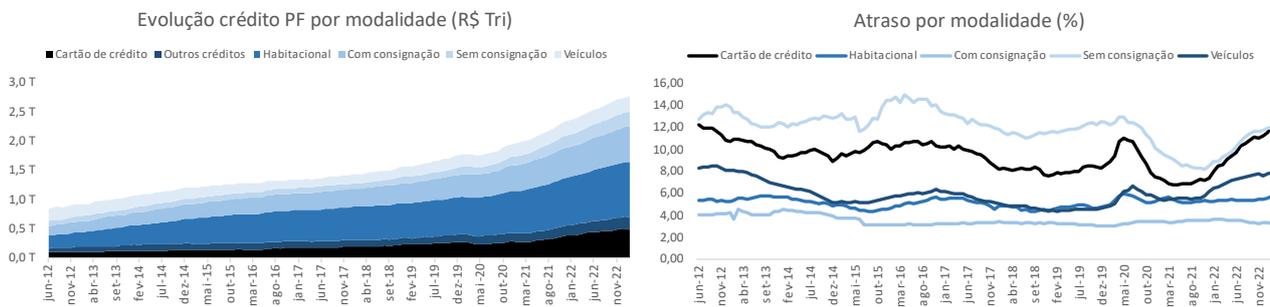
Financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do SBPE
(R\$ Bilhões)



Fonte: ABECIP

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 geralmente não seja sazonal, a Companhia nota que durante alguns meses do ano, notadamente 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).

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. Além disso, esse procedimento garante 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

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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 INCC, índice que, em 2021, foi de 13,65%, fortemente impactado pelos custos de materiais, conforme mencionado anteriormente. 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.



Fonte: FGV

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 2022, 2021 e 2020.

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 2022, 2021 e 2020.

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, 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, de Lei específica, a Lei 9.514/97 e a Lei 4.380/64, os casos de operação envolvendo o SFI e o 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 (“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, alterou a Lei de Incorporação e criou o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. 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 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, como preceitua a Lei nº 10.931/2004.

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

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 e suas alterações posteriores, 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 alterada, 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, 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, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores.

a.4) Lei dos Distratos

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (“Lei dos Distratos”), que 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

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 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 CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

a.6) Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

a.7) Sistema Financeiro Habitacional

A Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

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;

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

- o limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), válido para 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.8) Resolução 4.676

A Resolução nº 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 pelo antigo Ministério da Fazenda (atualmente Ministério da Economia) junto ao Banco Central do Brasil e em vigor desde o início de 2019 ("Resolução 4.676"), suplanta as Resoluções 3.932 e 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 flexibiliza o artigo 15, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676 determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

a.9) 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.10) 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. A Lei Municipal 11.181, aprovada em 8 de agosto de 2019 e em vigor a partir de 5 de fevereiro de 2020, institui o Plano Diretor de Belo Horizonte e delibera sobre os parâmetros

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

de ocupação para o município tendo como base o Coeficiente de aproveitamento básico (CABas) de "1" para ocupação dos terrenos urbanos, o que significa uma potencial área construída equivalente a 1 vez a área do terreno a ser edificado. Para incremento desse potencial são aplicados recursos oriundos de ODC, UTDC, soluções projetuais de gentileza urbana ou Operações Urbanas Consorciadas junto ao Poder Público, podendo chegar ao Coeficiente de aproveitamento máximo (CMax) de cada área. 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 específicas. 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 DE SÃO PAULO (SP)

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo foi instituído pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. O novo PDE subdivide o território do Município em duas Macrozonas, quais sejam: Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental é dividida em 4 (quatro) macroáreas: (i) Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental; (ii) Controle e Qualificação Urbana e Ambiental; (iii) Contenção Urbana e Uso Sustentável; e (iv) Preservação de Ecossistemas Naturais. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana está subdividida em 4 macroáreas: (i) Estruturação Metropolitana; (ii) Urbanização Consolidada; (iii) Qualificação da Urbanização; e (iv) Redução da Vulnerabilidade Urbana.

Em relação à estruturação do território, o novo PDE considera 5 (cinco) dimensões: (i) dimensão social: utilizada para assegurar os direitos sociais dos cidadãos; (ii) dimensão ambiental: mantém o equilíbrio entre as áreas edificadas e os espaços verdes localizados na zona urbana; (iii) dimensão imobiliária: garantindo a construção de locais destinados à moradia e ao trabalho; (iv) dimensão econômica: objetivando a proteção das atividades produtivas, para gerar trabalho e renda; e (v) dimensão cultural: garantindo a memória, a identidade e os espaços culturais. Por fim, a estruturação ocorre através das macrozonas, macroáreas e das redes de estruturação e transformação urbana.

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (RJ)

A Lei Complementar 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 (dez) 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.

MUNICÍPIO DE NOVA LIMA (MG)

O município de Nova Lima possui zoneamentos de acordo com a Lei Orgânica Municipal, 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.

a.11) Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme alterada, 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.

Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio do Governo Federal, a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis ("IBAMA"). Com exceção dos casos em que o licenciamento ambiental está sujeito à competência federal, o respectivo órgão estadual é responsável pelas análises das atividades e emissão de licenças ambientais, bem como pela imposição de condições, restrições e medidas de controle pertinentes. Para empreendimentos cujos impactos ambientais são estritamente locais, a competência é do órgão ambiental municipal, desde que tal competência seja delegada pelo órgão Estadual mediante instrumento legal próprio ou convênio.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 ("CONAMA") nº 237/97 ("Resolução CONAMA 237/97"), compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente, na seguinte ordem:

- (i) 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;
- (ii) 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,
- (iii) 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.

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

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433 de 8 de janeiro de 1997), 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, 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, dispendo 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.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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. 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 (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.12) Regulamentação relativa a 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 indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de Dados Pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) na década de 90 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 do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), 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. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 - "LGPD"), as práticas relacionadas ao uso de Dados Pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. Em razão dos efeitos da COVID-19, foi aprovada a Lei 14.010/2020, que, entre outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, editada em abril deste ano, adiou a entrada em vigor da LGPD para 03 de maio de 2021. O projeto de conversão em lei da referida Medida Provisória foi aprovado pelo Senado Federal no último dia 26 de agosto, porém o artigo que adiava a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 foi considerado prejudicado, motivo pelo qual, a entrada em vigor da LGPD não será mais no dia 3 de maio de 2021. Nesse sentido, a efetiva entrada em vigor

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

ocorreu com a sanção do projeto de lei de conversão que alterou o texto original da Medida Provisória nº 959, conforme art. 62, § 12, da Constituição Federal, o qual ocorreu no dia 17 de setembro de 2020, passando a LGPD a vigorar a partir de 18 de setembro de 2020. Os arts. 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam das sanções administrativas, somente entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, na forma da Lei nº 14.010/20.

A LGPD trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

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 e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD, que terá poderes e responsabilidades análogas às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD tem assegurada independência técnica, embora esteja subordinada à Presidência da República.

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.

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 a 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.

Para mais informações sobre os ativos de propriedade intelectual da Companhia, favor verificar item 6.4.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

- D) Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:**
- i. Em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos**
 - ii. 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 se aplica, pois não houve contribuições financeiras efetuadas diretamente ou por meio de terceiros para nenhum dos casos acima.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

A) Receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor:

| (Em milhares de reais) | Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de | | |
|--|---|---------|---------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Receita Operacional Líquida | 829.418 | 882.168 | 435.227 |
| Participação na receita líquida total do emissor | 100% | 100% | 100% |

B) Receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor:

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

1.8 Efeitos relevantes de 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)

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

Está sendo elaborado o relatório de sustentabilidade anual referente aos anos 2022/2023 por consultoria terceirizada específica, o CTE (Centro de Tecnologia de Edificações). O relatório deverá ser publicado no quarto trimestre de 2023.

B) A metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O relatório seguirá as normas do GRI (Global Reporting Initiative). As Normas 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 sustentável¹.

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

O relatório está sendo elaborado por consultoria terceirizada específica Centro de Tecnologia de Edificações (CTE), porém não será auditado.

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

O relatório poderá ser encontrado no site da empresa (<https://ri.patrimar.com.br/>) assim que for emitido.

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 incluirá a divulgação de uma matriz de materialidade e os indicadores de desempenho ASG, que estão em 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 será divulgado os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) relacionados ao negócio da companhia e as iniciativas, projetos e padrões 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 serão consideradas informações financeiras relacionadas a questões climáticas.

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

Já foi contratado o sistema Climax da empresa WayCarbon para realizar o inventário de gás de efeito estufa (GEE) nos escopos 1,2 e 3 de 2022 e ele constará no relatório de sustentabilidade.

¹ Disponível em: <https://www.globalreporting.org/>

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

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

- a não divulgação de informações ASG
- a não adoção de matriz de materialidade
- a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG
- a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas
- 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
- a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Conforme comentado nos itens anteriores, até o presente momento não foi emitido nenhum relatório de sustentabilidade, porém a empresa já possui consultoria contratada para execução e todas as iniciativas necessárias, sendo que algumas já estão em fase de implantação.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

Item não aplicável, considerando que a Companhia não é sociedade de economia mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

Em 31 de Dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária – AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$ 12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias, sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2022 a Companhia não adquiriu ou alienou qualquer outro ativo relevante que não se enquadre como operação normal em seus negócios.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

Não houve aumento ou redução de capital social da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

PRINCIPAIS OPERAÇÕES SOCIETÁRIAS

| | | | |
|---|---|-----------------------|---------------|
| Evento | Cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia. | | |
| Principais condições do negócio | Em 31 de dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias, sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas. | | |
| Sociedades envolvidas | Patrimar Engenharia S.A. | | |
| Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores da Companhia | Redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias. Sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas. | | |
| Quadro societário antes e depois da operação | Acionistas | Antes | Depois |
| | PRMV Participações S.A. | 37.298 | 35.804 |
| | Alexandre Araújo Elias Veiga | 1.049 | 1.049 |
| | Heloísa Magalhães Martins Veiga | 1.049 | 1.049 |
| | Renata Martins Veiga Couto | 9.440 | 9.062 |
| | Patrícia Martins Veiga | 9.440 | 9.062 |
| | | <u>58.276</u> | <u>56.026</u> |
| | Conta | Efeito Líquido | |
| | Imóveis a comercializar | -9.554 | |
| | Imobilizado | -2.876 | |
| | Capital social | <u>12.430</u> | |
| | Total: | <u><u>-1</u></u> | |
| Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas | A Companhia utilizou de todos os procedimentos legais e estatutários pertinentes para deliberar sobre a operação. | | |

1.13 Acordos de acionistas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui acordo de acionistas vigente.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 não ocorreram alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 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

A companhia finalizou o processo de formação da joint venture com a Performance Empreendimentos Imobiliários no dia 12 de janeiro de 2023, 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.

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”). De acordo com o Modelo Rental, os Empreendimentos serão prospectados e desenvolvidos por uma sociedade a ser constituída, cuja marca já foi concebida pela Performance (“Viv In”), e geridos por outra sociedade a ser constituída, cuja marca também já foi concebida pela Performance (“Livizi” e, em conjunto com a Viv In, as “Sociedades”).

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As informações financeiras contidas neste item 2 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, e suas respectivas notas explicativas. As informações neste item 10, exceto quando indicado de forma diferente, são expressas em moeda corrente nacional (em milhares de Reais).

As demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro, ou IFRS, conforme aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

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 os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, 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.

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 (www.patrimar.com.br/ri) e no website da CVM (www.cvm.gov.br).

A) Condições financeiras e patrimoniais gerais

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

| <i>(Em milhares de Reais, exceto percentuais)</i> | Em 31 de dezembro de | |
|---|----------------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 |
| (A) Dívida Bruta | 453.669 | 267.650 |
| Parcela Circulante ⁽¹⁾ | 93.475 | 60.797 |
| Parcela não Circulante ⁽²⁾ | 360.194 | 206.853 |
| (B) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários | 436.183 | 300.341 |
| Caixa, equivalentes de caixa | 300.137 | 243.926 |
| Títulos e valores mobiliários | 106.046 | 56.415 |
| (C=A-B) Dívida Líquida | 17.486 | (32.691) |
| (D) Total do Patrimônio Líquido | 537.696 | 487.282 |
| (E=C/D) Dívida Líquida/Total do Patrimônio Líquido | 3,3% | -6,7% |

¹ Compreende o saldo de Empréstimos e financiamentos no passivo circulante.

² Compreende o saldo de Empréstimos e financiamentos no passivo não circulante.

Apesar da Companhia apresentar dívida líquida, ainda assim é uma empresa com baixa índice de alavancagem comparativamente ao setor que se encontra, de forma a estar em condições de acessar o mercado para fazer frente a oportunidades que surjam no setor. Abaixo são apresentados determinados índices que evidenciam as condições financeiras e patrimoniais gerais da Companhia.

Índice de alavancagem financeira

| <i>(Em milhares de Reais, exceto percentuais)</i> | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|----------------|-----------------|
| Dívida Bruta | 453.669 | 267.650 |
| Caixa, equivalentes de caixa | (300.137) | (243.926) |
| Título e valores mobiliários | (106.046) | (56.415) |
| Dívida Líquida (a) | 17.486 | (32.030) |
| Total do Patrimônio Líquido | 537.696 | 487.282 |
| Capital Total (b) | 555.182 | 455.252 |
| Índice de alavancagem financeira (a/b) | 3,1% | -7,0% |

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 e financiamentos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no Balanço Patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas. 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.

Índice de liquidez corrente

| (Em milhares de Reais, exceto frações) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Ativo Circulante (a) | 1.227.344 | 949.542 |
| Passivo Circulante (b) | 446.966 | 560.866 |
| Liquidez Corrente (a/b) | 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.

B) Estrutura de capital

Em 31 de dezembro de 2022, 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 milhares de Reais, exceto percentuais) | Em 31 de dezembro de | |
|--|----------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Passivo Circulante (a) | 446.966 | 560.866 |
| Passivo Não Circulante (b) | 701.883 | 263.773 |
| Total do Patrimônio Líquido (c) | 537.696 | 487.282 |
| Total (d) | 1.686.545 | 1.311.921 |
| Capital de Terceiros ((a+b)/d) | 68,1% | 62,9% |
| Capital Próprio (c/d) | 31,9% | 37,1% |

Em 31 de dezembro de 2022, a estrutura de capital contava com 68,1% de capital de terceiros e 31,9% capital próprio, a Companhia apresentou redução na proporção de capital próprio em sua estrutura de capital. Apresentou também, aumento no capital de terceiros de longo prazo, principalmente em decorrência da captação de R\$ 150 milhões realizada em julho de 2022, para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. 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 sua 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 capital total, conforme demonstrado no item 2.1.a. do Formulário de Referência, continua em nível que acreditam confortável, sobretudo observando empresas comparáveis do setor, após uma redução expressiva e progressiva a partir de 2018 até o ano de 2021.

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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 e o movimento de redução da dívida líquida, que ocorreu sucessivamente de 2018 até 2021 (conforme item 2.1(a) do Formulário de Referência), e dada a incerteza dos fatores externos conforme mencionado, suas operações e fluxos de caixa futuros foram pouco impactados. 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

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 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:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

| | Em 31 de dezembro de | |
|--|----------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| <u>Cientes por incorporação de imóveis</u> | | |
| Unidades Concluídas | 53.649 | 43.270 |
| Unidades Não concluídas | 543.021 | 405.895 |
| Serviço de administração | 24.418 | 15.138 |
| Provisão para distrato | (1.642) | (1.470) |
| Ajustes a valor presente | (23.479) | (14.860) |
| Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa | (4.155) | (1.046) |
| | 591.812 | 446.927 |
| <u>Títulos a Vencer (1)</u> | | |
| A Vencer até 1 ano | 486.161 | 408.462 |
| A vencer até 2 anos | 276.470 | 326.937 |
| A vencer até 3 anos | 297.691 | 172.679 |
| A vencer até 4 anos | 210.975 | 127.183 |
| A vencer em mais de 4 anos | 6.110 | 41.662 |
| <u>Títulos Vencidos</u> | | |
| Vencido até 1 ano | 20.953 | 14.182 |
| Vencido até 2 anos | 6.956 | 1.164 |
| Vencido até 3 anos | 969 | 765 |
| Vencido até 4 anos | 1.130 | 371 |
| Vencido há mais de 4 anos | 630 | 34 |

(1) 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.

F) Níveis de endividamento e características das dívidas

Em julho de 2022 a companhia captou R\$ 150 milhões para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

Em março e abril de 2021 a companhia captou R\$ 80 milhões e, em maio de 2021, R\$ 50 milhões, da qual a maior parcela foi utilizada para alongar o perfil da dívida da companhia e fortalecer o caixa.

i. Contratos de empréstimos e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo total de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ 453,7 milhões, enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras restritas e títulos e valores mobiliários era de R\$ 436,2 milhões. Em 31 de dezembro de 2022, 79,4% da Dívida Bruta tinha perfil de longo prazo, comparado a 77,3% em 31 de dezembro de 2021, conforme demonstrado abaixo:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

| <i>(Em milhares de Reais)</i> | Em 31 de dezembro de | |
|--|-----------------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Dívida Bruta^{(1) (2)} | | |
| Financiamento à Construção | 177.002 | 87.579 |
| Debêntures, Capital de Giro e arrendamento mercantil | 276.667 | 180.071 |
| Instrumento financeiro (<i>swap</i>) | - | - |
| Total | 453.669 | 267.650 |
| Parcela Circulante ⁽¹⁾ | 93.475 | 60.797 |
| Parcela não Circulante ⁽²⁾ | 360.194 | 206.853 |

A Companhia julga que o perfil da dívida da Companhia é confortável face seus compromissos e geração de caixa, e que a mesma está preparada e tem a capacidade de obter novos recursos no mercado se, e conforme 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 2021:

| <i>(Em milhares de Reais)</i> | |
|-------------------------------|----------------|
| Ano de vencimento | Saldo |
| 2023 | 93.476 |
| 2024 | 180.078 |
| 2025 | 69.160 |
| 2026 e após | 110.955 |
| Total | 453.669 |

A Companhia não é parte, atualmente, em nenhum contrato de financiamento que considere individualmente relevante. Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em duas principais modalidades, a saber:

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 8,3% e 11,4% ao ano, com correção pela variação da TR-Taxa Referencial. 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\$ 177,0 milhões (R\$ 87,6 milhões em 31 de dezembro de 2021).

| <i>(Em milhares de Reais)</i> | |
|-------------------------------|----------------|
| Ano de vencimento | Saldo |
| 2023 | 49.654 |
| 2024 | 115.536 |
| 2025 | 11.813 |
| 2026 e após | - |
| Total | 177.003 |

Financiamento corporativo (capital de giro e debentures)

Operações contratadas com o objetivo de financiar o capital de giro da Companhia. No segundo semestre de 2022, com a 3ª emissão de debêntures, captamos R\$ 150 milhões a um custo de CDI + 2,00%, para fortalecer nosso caixa, e liquidamos uma captação de capital de giro de R\$ 50 milhões a um custo de CDI + 3,75%. O saldo devedor dos financiamentos contratados pela Companhia sob esta modalidade em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 276,7 milhões (R\$ 180,1 milhões em 31 de dezembro de 2021).

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(Em milhares de Reais)

| <u>Ano de vencimento</u> | <u>Saldo</u> |
|--------------------------|----------------|
| 2023 | 43.822 |
| 2024 | 64.542 |
| 2025 | 57.347 |
| 2026 e após | 110.955 |
| Total | 276.667 |

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, 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 de Referência. Tais restrições são usuais de mercado em operações como aquelas contratadas pela Companhia e incluem, exemplificadamente:

- alteração do controle direto ou indireto da Companhia;
- alienação de ativos da Companhia; e
- emissão de novas dívidas e valores mobiliários.
- observância de covenant financeiro atrelado ao índice financeiro abaixo, auferido anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano.

$$\frac{\text{Dívida líquida + Obrig. Aquisição de imóveis – Permutas}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,5$$

A Companhia liquidou a operação da dívida referente ao capital de giro no valor total de R\$ 50 milhões, cujo covenant financeiro limitava a dívida de giro líquida a R\$ 30 milhões. Até a data da liquidação e a presente data a Companhia manteve o indicador dentro dos limites propostos.

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

G) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía um volume de R\$ 1,0 bilhão de contratos de financiamento à construção firmados, sendo desembolsados frente o andamento das obras.

H) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As variações relevantes nos itens principais do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 são discutidas a seguir.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Ressaltamos que as informações referentes às demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

BALANÇO PATRIMONIAL

Discussão das principais variações nas contas do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 em comparação com o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021.

ATIVO

| Ativo (R\$ milhares) | Em 31 de dezembro de 2022 | | Em 31 de dezembro de 2021 | | Variação 31/12/2022 X 31/12/2021 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---|
| | | % Total | | % Total | |
| CIRCULANTE | | | | | |
| Caixa e Equivalente de Caixa e TVM | 436.183 | 25,86% | 300.341 | 22,89% | 145,23% |
| Contas a Receber de clientes | 315.643 | 18,72% | 201.174 | 15,33% | 56,90% |
| Imóveis a comercializar | 419.866 | 24,90% | 402.608 | 30,69% | 4,29% |
| Despesas antecipadas | 25.105 | 1,49% | 22.011 | 1,68% | 14,06% |
| Tributos a Recuperar | 16.318 | 0,97% | 9.270 | 0,71% | 76,03% |
| Outras contas a receber | 14.229 | 0,84% | 14.138 | 1,08% | 0,64% |
| Total do Ativo Circulante | 1.227.344 | 72,77% | 949.542 | 72,38% | 29,26% |
| NÃO CIRCULANTE | | | | | |
| Aplicações Financeiras Restritas | 2.664 | 0,16% | 2.339 | 0,18% | 13,89% |
| Contas a Receber de clientes | 276.169 | 16,37% | 245.753 | 18,73% | 12,38% |
| Imóveis a comercializar | 90.676 | 5,38% | 24.403 | 1,86% | 271,58% |
| Depósitos Judiciais | 1.634 | 0,10% | 1.189 | 0,09% | 37,43% |
| Partes relacionadas | 8.040 | 0,48% | 12.013 | 0,92% | -33,07% |
| Investimentos | 28.074 | 1,66% | 27.697 | 2,11% | 1,36% |
| Direito de uso de arrendamento | 6.530 | 0,39% | 5.102 | 0,39% | 27,99% |
| Imobilizado | 36.094 | 2,14% | 36.087 | 2,75% | 0,02% |
| Intangível | 9.320 | 0,55% | 7.796 | 0,59% | 19,55% |
| Total do Ativo Não Circulante | 459.201 | 27,33% | 362.379 | 27,62% | 26,71% |
| Total do Ativo | 1.686.545 | 100% | 1.311.921 | 100% | 28,56% |

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS RESTRITAS

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo das contas caixa e equivalentes e aplicações financeiras restritas (circulante e não circulante) totalizou R\$ 438,8 milhões, apresentando um aumento de 44,9% em relação à posição desta conta em 31 de dezembro de 2021, quando totalizou R\$ 300,3 milhões. Este aumento do caixa pode ser explicado, principalmente, por operações financeiras, como captações de R\$ 150 milhões realizada em julho de 2022 e liquidação de uma dívida de R\$ 50 milhões em capital de giro, compensado pelas alocações de caixa em atividades de investimento e de financiamento.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de contas a receber de clientes, circulante e não circulante, é de R\$ 591,8 milhões, um aumento de 32,4% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2021, que era de R\$ 446,9 milhões. O aumento ocorreu, principalmente, em função de um aumento no saldo a receber de clientes de unidades não concluídas no valor de R\$ 144,9 milhões.

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A conta de imóveis a comercializar é representada por imóveis a comercializar em estoque, estoque de terrenos a incorporar e custos incorridos de obras em construção. Em 31 de dezembro de 2022, a conta de estoques, circulante e não circulante totalizou R\$ 510,5 milhões, 19,6% acima do total registrado em 31 de dezembro de 2021, quando totalizou R\$ 427,0 milhões. O aumento ocorreu

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

principalmente com os imóveis concluídos em 2022 que cresceu R\$ 42,1 milhões, os estoques de terrenos também cresceu em R\$ 33,9 milhões.

PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2022, a conta de créditos com partes relacionadas, no ativo não circulante, totalizou R\$ 8,0 milhões, apresentando uma redução de 33,1% em relação aos R\$ 12,0 milhões totalizados em 31 de dezembro de 2021. A redução dos créditos com partes relacionados deve-se, sobretudo, ao menor volume de saldos ativos com sócios minoritários.

INVESTIMENTOS

O saldo de investimentos representa principalmente as participações detidas em SPEs e, em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 28,1 milhões, aumento de 1,4% em relação ao valor de R\$ 27,7 milhões em 31 de dezembro de 2021. Este aumento foi causado principalmente pelo resultado positivo dos empreendimentos não controlados pela Companhia.

IMOBILIZADO

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de imobilizado era de R\$ 36,1 milhões, o mesmo saldo de R\$ 36,1 milhões em 31 de dezembro de 2021.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| (Em milhares de Reais) | Em 31 de dezembro de 2022 | | Em 31 de dezembro de 2021 | | Variação 31/12/2022 X 31/12/2021 |
|--|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---|
| | | % Total | | % Total | |
| CIRCULANTE | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 93.475 | 5,54% | 60.797 | 4,63% | 53,75% |
| Arrendamentos | 4.894 | 0,29% | 2.362 | 0,18% | 107,20% |
| Fornecedores | 60.919 | 3,61% | 44.402 | 3,38% | 37,20% |
| Salários e encargos sociais | 12.032 | 0,71% | 9.531 | 0,73% | 26,24% |
| Obrigações tributárias | 26.693 | 1,58% | 19.719 | 1,5% | 35,37% |
| Obrigações por compra de imóveis | 35.774 | 2,12% | 35.942 | 2,74% | -0,47% |
| Dividendos a pagar | 6.814 | 0,40% | 80 | 0,01% | 8.417,50% |
| Adiantamentos de clientes | 202.973 | 12,03% | 373.167 | 28,44% | -45,61% |
| Provisão para distrato | - | n.a. | - | n.a. | n.a |
| Outras contas a pagar | 1.831 | 0,11% | 1.963 | 0,15% | -6,72% |
| Provisão para manutenção de imóveis | 1.561 | 0,09% | 6.425 | 0,49% | -75,70% |
| Total do Passivo Circulante | 446.966 | 26,50% | 554.388 | 42,26% | -19,38% |
| NÃO CIRCULANTE | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 360.194 | 21,36% | 206.853 | 15,77% | 74,13% |
| Arrendamentos | 1.758 | 0,10% | 2.874 | 0,22% | -38,83% |
| Obrigações por compra de imóveis | 10.917 | 0,65% | 32.001 | 2,44% | -65,89% |
| Adiantamentos de clientes | 284.127 | 16,85% | - | 0,00% | n/a |
| Tributos correntes com recolhimento diferido | 5.089 | 0,30% | 6.478 | 0,49% | -21,44% |
| Provisão para contingências | 4.716 | 0,28% | 6.626 | 0,51% | -28,83% |
| Provisão para manutenção de imóveis | 14.365 | 0,85% | 6.358 | 0,48% | 125,94% |
| Partes relacionadas | 14.718 | 0,87% | 4.268 | 0,33% | 244,85% |
| Provisão para passivo a descoberto | 5.999 | 0,36% | 4.793 | 0,37% | 25,16% |
| Total do Passivo Não Circulante | 701.883 | 41,62% | 270.251 | 20,60% | 159,72% |
| Total do Patrimônio Líquido | 537.696 | 31,88% | 487.282 | 37,14% | 10,35% |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | 1.686.545 | 100,00% | 1.311.921 | 100,00% | 28,56% |

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo da conta “Empréstimos e Financiamentos”, circulante e não circulante, correspondeu a R\$ 453,7 milhões, um aumento de 69,5% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2021, de R\$ 267,7 milhões. Esse aumento se deu pelos empréstimos adquiridos em 2022, como principal, uma captação de R\$ 150 milhões realizada em julho de 2022, com a finalidade de apoio a construção.

ADIANTAMENTO DE CLIENTES

O saldo de adiantamento de clientes representa o compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição de terrenos para incorporação por meio de permuta física e adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades. Os adiantamentos também refletem o critério de reconhecimento *over time*, por meio do qual esses adiantamentos são reconhecidos como receita na medida de execução da construção dos empreendimentos, ou seja, o excedente recebido de clientes em relação à evolução das obras é registrado como adiantamento.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A conta de adiantamento de clientes, circulante e não circulante, em 31 de dezembro de 2022 totalizava R\$ 487,1 milhões, contra um saldo de R\$ 373,0 milhões em 31 de dezembro de 2021, um aumento de 30,5%, refletindo, principalmente, o crescimento do saldo de adiantamento de unidades customizadas

OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS

O saldo de obrigações por compra de imóveis representa o compromisso por aquisição de terrenos utilizados para a atividade de incorporação imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2022, a conta de obrigações por compra de imóveis, circulante e não circulante, totalizava R\$ 46,7 milhões, contra um saldo de R\$ 67,9 milhões em 31 de dezembro de 2021, uma redução de 31,3% em relação ao ano anterior. A redução ocorreu pelo cumprimento das obrigações correntes da Companhia.

TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo do patrimônio líquido era de R\$ 537,7 milhões, 10,3% superior aos R\$ 487,3 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2021. Esse aumento deve-se, principalmente, pelo lucro líquido que a companhia teve em 2022, com vários empreendimentos lançados.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO

Demonstrações do Resultado Consolidado dos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

| Demonstrações de Resultados - Consolidada (Em milhares de Reais) | Exercício Social | | Exercício Social | | Variação 2022 X 2021 |
|---|--|---------------|--|---------------|-------------------------------|
| | Encerrado em 31 de dezembro de 2022 | % Total | Encerrado em 31 de dezembro de 2021 | % Total | |
| Receita Bruta de Vendas de Imóveis | 878.880 | 106,0% | 905.968 | 102,7% | -2,99% |
| Receita de Serviços | 8.570 | 1,0% | 13.502 | 1,5% | -36,53% |
| Receita Bruta | 887.450 | 107,0% | 919.471 | 104,2% | -3,48% |
| Deduções da Receita | (58.032) | -7,0% | (37.303) | -4,2% | 55,57% |
| Receita Operacional Líquida | 829.418 | 100,0% | 882.168 | 100,0% | -5,98% |
| Custo dos Imóveis Vendidos | (619.844) | -74,7% | (585.907) | -66,4% | 5,79% |
| Lucro Bruto | 209.574 | 25,3% | 296.261 | 33,6% | -29,26% |
| Despesas Gerais e Administrativas | (51.795) | -6,2% | (40.551) | -4,6% | 27,73% |
| Despesas com Vendas | (68.519) | -8,3% | (55.392) | -6,3% | 23,70% |
| Outras Receitas (despesas) Operacionais, líquidas | (1.851) | -0,2% | (19.851) | -2,3% | -90,68% |
| Resultado Operacional | 87.409 | 10,5% | 180.467 | 20,5% | -51,57% |
| Receitas Financeiras | 44.652 | 5,4% | 14.505 | 1,6% | 207,84% |
| Despesas Financeiras | (36.113) | -4,4% | (13.478) | -1,5% | 167,94% |
| Resultado da equivalência patrimonial | (3.965) | -0,5% | (9.137) | -1,0% | -56,61% |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | (91.983) | 11,1% | (172.357) | 19,5% | -46,63% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | (19.437) | -2,3% | (17.593) | -2,0% | 10,48% |
| Lucro Líquido do Exercício | 72.546 | 8,7% | 154.764 | 17,5% | -53,12% |
| Atribuível a: | | | | | |
| Participação do controlador | 32.249 | 3,9% | 79.658 | 9,0% | -59,52% |
| Participação dos sócios não controladores | 40.297 | 4,9% | 75.106 | 8,5% | -46,35% |

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:

- **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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 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.

RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS, LÍQUIDAS

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o resultado financeiro líquido correspondeu a receita líquida de R\$ 8,5 milhões, comparado com a receita de R\$ 1,0 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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.

FLUXOS DE CAIXA

Demonstrações do Fluxo de Caixa dos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

| (em milhares de Reais) | 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 período do exercício 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 período do exercício 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 para o período do exercício 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

A) Resultados das operações da Companhia e suas controladas, em especial:

i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita operacional bruta da Companhia provém da atividade de venda de imóveis, a maior parte incorporados pela própria Companhia, e prestação de serviços, sendo predominante a receita decorrente da venda de unidades imobiliárias. A receita de incorporação imobiliária inclui os valores provenientes das unidades vendidas e revendidas dos empreendimentos, apuradas 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.

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 2021 e 2022 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") 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, 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 específica de produtos e base geográfica delimitada, o INCC pode não representar integralmente a evolução dos custos do setor, sobretudo nas regiões fora de sua abrangência, quanto à coleta dos dados, e para empresas com mix de insumos diferente do utilizado no índice.

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.

2.2 Resultados operacional e financeiro

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 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 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 Taxa Referencial (“TR”) ou a variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”); e (ii) R\$ 276,7 milhões referente a capital de giro (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

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.

B) Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não ocorreram ressalvas no relatório dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020.

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, emitido pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes apresenta o seguinte parecer:

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Patrimar Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, emitido pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes também apresenta a seguinte ênfase:

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

“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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”

Não ocorreram ressalvas no relatório dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021.

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, emitido pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes apresenta o seguinte parecer:

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Patrimar Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, emitido pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes também apresenta a seguinte ênfase:

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.”

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Não ocorreram ressalvas no relatório dos auditores independentes (Ernst & Young Auditores Independentes) relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, emitido pela Ernst & Young Auditores Independentes apresenta o seguinte parecer:

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeiras, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliário no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, emitido pela Ernst & Young Auditores Independentes também apresenta a seguinte ênfase:

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022

“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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.”

Comentários da administração referente às ênfases

A Administração ressalta 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

A) Introdução ou alienação de segmento operacional

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, 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

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia uma vez que a mesma desenvolve os projetos através da constituição de SPEs, conforme mencionado nos itens 7 e 9 deste Formulário de Referência.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 não houve nenhuma constituição, aquisição ou alienação de participação societária em outras empresas por parte da Companhia além das SPEs por meio da qual ela desenvolve seus empreendimentos imobiliários, no curso normal dos negócios.

C) Eventos ou operações não usuais

Em 2022 não houve eventos ou operações não usuais que impactassem ou causassem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

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 administração 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 Administração 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 (www.patrimar.com.br/ri) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

A) Informar o valor das medições não contábeis.

EBITDA E MARGEM EBITDA

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 Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada (“[Instrução CVM nº 527](#)”), 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 Instrução CVM nº 527, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse mesmo significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM nº 527 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM nº 527 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM nº 527.

Como explicitado anteriormente, o EBITDA e a Margem EBITDA divulgados pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA e Margem EBITDA preparados por outras sociedades. Seguem abaixo os valores do EBITDA e da margem EBITDA da Companhia para os períodos indicados:

| (Em milhares de Reais, exceto percentuais) | Exercício social encerrado em | |
|--|-------------------------------|---------|
| | 2022 | 2021 |
| EBITDA | 98.900 | 180.612 |
| Margem EBITDA | 11,9% | 20,5% |

2.5 Medições não contábeis

EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

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 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. Seguem abaixo os valores do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustado da Companhia para os períodos indicados:

| (Em milhares de Reais, exceto percentuais) | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | |
|--|---|---------|
| | 2022 | 2021 |
| EBITDA Ajustado | 111.427 | 188.015 |
| Margem EBITDA Ajustado | 13,4% | 21,3% |

RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE)

O retorno sobre o patrimônio líquido (ROE), *Return on Equity*, não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez, ou como alternativa ao lucro líquido como medida de desempenho operacional. 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. Seu cálculo utiliza como base as informações contidas no Balanço Patrimonial e a demonstração de resultado, sendo uma divisão entre o lucro líquido do exercício e o patrimônio líquido médio do período.

A Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o ROE divulgados pela Companhia pode não ser comparável ao ROE preparados por outras sociedades. Segue abaixo o ROE nos períodos:

| (Em percentuais) | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | |
|------------------|---|-------|
| | 2022 | 2021 |
| ROE | 14,2% | 36,0% |

2.5 Medições não contábeis

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

EBITDA, MARGEM EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

| (Em milhares de R\$, exceto percentuais) | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | | Variação 31/12/2022 x 31/12/2021 |
|---|---|----------------|--|
| | 2022 | 2021 | |
| Lucro Líquido do exercício | 72.546 | 154.764 | -53,1% |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 19.437 | 17.593 | 10,5% |
| (+) Receitas (despesas) financeiras, líquidas | -8.539 | -1.027 | 731,5% |
| (+) Depreciação e amortização | 15.456 | 9.282 | 66,5% |
| EBITDA | 98.900 | 180.612 | -45,2% |
| Margem EBITDA (%) | 11,9% | 20,5% | -8,5p.p. |
| Encargos financeiros capitalizados | 12.547 | 7.403 | 69,2% |
| EBITDA Ajustado | 111.427 | 188.015 | -40,7% |
| Margem EBITDA Ajustado (%) | 13,4% | 21,3% | -7,9p.p. |

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 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)

| (Em milhares de R\$, exceto percentuais) | Exercício social encerrado em 31 de dezembro de | |
|--|---|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Lucro Líquido do exercício | 72.546 | 154.764 |
| Patrimônio Líquido | 537.696 | 487.282 |
| Total do Patrimônio Líquido Médio | 512.489 | 429.799 |
| ROE | 14,2% | 36,0% |

C) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações.

A Companhia utiliza tais medições descritas nos itens anteriores de acordo com o uso ali descrito, por entender que elas representam as métricas usualmente utilizadas no mercado brasileiro e por investidores em geral para diagnosticar e analisar as operações da

2.5 Medições não contábeis

Companhia e permitir uma comparação com outras empresas que atuam no mesmo segmento. Além disso, utiliza tais métricas para guiar as ações da Administração da Companhia com o intuito de maximizar a performance financeira e operacional da Companhia bem como a lucratividade da participação dos acionistas 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 as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela Administração 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.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

Em janeiro de 2023, o Conselho de Administração aprovou, a distribuição de lucros intercalares, no valor de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), em adiantamento ao lucro relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, os quais foram integralmente pagos aos acionistas inscritos nos registros da Companhia no dia 16 de janeiro de 2023.

2.7 Destinação de resultados

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 Patrimar, 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 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 destinados 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%

B) Regras sobre distribuição de dividendos

O Estatuto Social assegura a seus Acionistas o direito, em cada exercício, a dividendos e/ou juros de capital próprio não inferiores a 25% (vinte e cinco por cento por cento) do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores. Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos somente podem ser distribuídos, depois de efetuada a dedução, antes de qualquer participação, dos prejuízos acumulados e da provisão para o Imposto sobre a Renda. A Lei das Sociedades por Ações autoriza que a Companhia pague dividendos à conta do lucro líquido do exercício, de lucros acumulados ou de reserva de lucros (excluída a reserva legal).

Desde novembro de 2019 a Companhia passou a ser constituída como uma Sociedade por Ações. Fato seguinte, em novembro de 2020 foi reconhecida como uma Companhia de capital aberto pela CVM, sem, todavia, a emissão de valores mobiliários a serem negociados no mercado. Com isso, a forma de distribuição, total ou parcial, do lucro líquido da Companhia passou a ser deliberada em Assembleia Geral.

Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o lucro líquido da Companhia, no valor de R\$ 32,2 milhões, foi destinados R\$ 1,6 milhões para constituição de reserva legal de lucros, R\$ 7,7 milhões à título de dividendos, 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.

2.7 Destinação de resultados

C) Periodicidade das distribuições de dividendos

Realizado conforme estatuto social, e atos societários

D) Restrições à distribuição de dividendos

Para o período em que a Companhia era uma Sociedade Anônima, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, 5% do lucro líquido da Companhia serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social. De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve distribuir, em cada exercício social, dividendo não inferior a 25% do lucro líquido ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Companhia poderá não pagar dividendos aos seus acionistas em determinado exercício social, se seus administradores manifestarem, e a Assembleia Geral assim aprovar, que tal pagamento é desaconselhável diante de situação financeira da Companhia, ou, ainda, caso o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por Proposta da Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os dividendos poderão ser reduzidos por deliberação unânime em Assembleia Geral. A Companhia não está sujeita a quaisquer restrições contratuais para distribuição de dividendos.

E) Política de destinação de resultado formalmente aprovada

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalizada.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

- A) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items) tais como: (i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando os respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos e serviços; (iv) contratos de construção não terminada; e (v) contratos de recebimento futuros de financiamentos.**

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 2022, R\$ 1.574.743 mil (R\$ 698.432 mil em 31 de dezembro de 2021), dos quais:

- (i) R\$ 1.490.143 mil em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 628.034 mil em 31 de dezembro de 2021) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e ou participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos; e
- (ii) R\$ 84.599 mil em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 70.398 mil em 31 de dezembro de 2021) se referem ao pagamento de torna.

B) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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 ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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 2.6 do Formulário e Referência 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

Aquisição de terrenos para o desenvolvimento das atividades de incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias.

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

Referidos compromissos totalizaram em 31 de dezembro de 2022, R\$ 1.574.743 mil (R\$ 698.432 mil em 31 de dezembro de 2021), dos quais:

- (i) R\$ 1.490.143 mil em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 628.034 mil em 31 de dezembro de 2021) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e ou participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos; e
- (ii) R\$ 84.599 mil em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 70.398 mil em 31 de dezembro de 2021) se referem ao pagamento de torna.

2.10 Planos 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 a aquisição de terrenos, o desenvolvimento de projetos, a construção e a venda de unidades residenciais e comerciais para pessoas físicas e jurídicas de diversas classes de renda. Tendo em vista que nossos diretores entendem que a aquisição dos terrenos constitui a fase mais crítica da aplicação de nossos recursos, estes 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 através de pagamento em dinheiro, com a utilização de caixa próprio, ou por pagamento na modalidade de permuta, seja ela “física” ou “financeira”. A permuta financeira consiste no pagamento futuro ao vendedor do terreno de determinado percentual incidente sobre a venda das unidades, enquanto a permuta física consiste na entrega de unidades do empreendimento ao vendedor do terreno. A Companhia também pode utilizar unidades concluídas em outros empreendimentos para realizar o pagamento relativo à aquisição de novos terrenos.

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.

A Companhia está acompanhando os desenvolvimentos subsequentes e possíveis impactos às suas operações. Considerando o setor da Construção como uma das atividades essenciais elencadas pelo Governo Brasileiro, várias medidas de incentivo foram divulgadas, reduzindo bastante os impactos. Estamos mantendo o ritmo e todas as obras seguem sem interrupção, não havendo nenhum risco identificado de atraso em relação a entrega para os clientes. Estamos atendendo a todas as exigências e cuidados necessários, priorizando a garantia da saúde e segurança de nossos colaboradores e prestadores de serviços. As operações da gestão administrativa e comercial continuam com adaptações para trabalho a distância (“Home Office”) e, os nossos parceiros nas diversas cadeias, tanto financeira, como da operação de obras, estão operando sem maiores impactos. Nesse momento, não foram identificados riscos mais elevados de *impairment* de ativos financeiros e não financeiros.

(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 e financiamentos na modalidade de financiamento à produção e linhas decorrentes do SFH com relação ao desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários (conforme detalhado no item 2.1(f) desta Proposta da Administração).

(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

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.

2.10 Planos de negócios

C) Novos produtos e serviços, indicando:

(i) Pesquisas em andamento

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 sustentabilidade e a inovação são valores importantes para a Companhia, inclusive estando presente em seus valores, o que reflete em sua missão e visão.

Em 2020, além da manutenção dos projetos ESG criados durante o ano de 2021, como o Selo 'Sempre Verde' e as campanhas beneficentes dentro do nosso macroprojeto 'Construindo o Bem', nosso Comitê Temático contratou o Centro de Tecnologia de Edificações (CTE), com mais de 30 anos de mercado e atuação em todo o Brasil, a fim de inventariar nossas emissões de CO2. Ainda dentro deste escopo, firmamos uma aliança com a ABRAINC para a redução de gases de efeito estufa no setor de construção e incorporação imobiliária.

Temos trabalhado forte também na busca por certificar a qualidade de nossos processos dentro da filosofia ESG. Dentro dos empreendimentos das faixas econômicas de renda estamos visando, também com o apoio do CTE, a obtenção do selo Casa Azul – certificação da Caixa Econômica Federal (CEF). Já com o foco nos empreendimentos de alta e média rendas, contratamos a consultoria Quanta, para obtenção da certificação EDGE – certificação internacional criada pela International Finance Corporation (IFC). O objetivo do EDGE é alcançar uma redução mínima de 20% do uso de água, energia e energia incorporada nos materiais em nossas edificações.

Além disso, estamos com 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 ESG. Com isso, conseguiremos emitir nosso primeiro relatório anual ESG e um *roadmap* formal de nossas atividades.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

Não foram identificados riscos mais elevados de *impairment* de ativos financeiros e não financeiros em 2022 e, até a data deste Formulário de Referência, não temos razões para acreditar que teremos alteração nessa conclusão. Nossa operação se mostrou resiliente em função de uma combinação de: manutenção das atividades de construção civil como atividade essencial, qualidade dos produtos ofertados pelo Companhia, estratégia adequada de liquidez e respostas rápidas aos choques e desequilíbrios de oferta de insumos, taxa de juros crescentes e maior formação de poupança por parte dos nossos clientes.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM nº 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

Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM Nº 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

Conforme já descrito neste formulário de referência em seus capítulos iniciais, 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, mas por ordem deste formulário estão apresentados no capítulo adiante '4.3 Riscos de Mercado', específico para este propósito.

Portanto, a seguir, estão explicitados os principais fatores de risco considerados relevantes pela companhia na data deste Formulário de Referência e organizados conforme categorias previamente definidas e em ordem decrescente de impacto, conforme Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 da CVM¹, que padroniza este documento. 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 Patrimar.

Para os fins deste item, 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 devem ser compreendidas nesse contexto.

A) Riscos relacionados ao emissor (companhia)

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 e em razão das consequências econômicas iniciadas com a pandemia do COVID-19, 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.

Além disso, em um cenário mais adverso, inclusive com maior restrição de crédito, a nossa Companhia possa 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 e atrasos no cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros

¹ Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol080.html>

4.1 Descrição dos fatores de risco

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; (xvi) eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, ou outros acontecimentos, e/ou (xvii) restrições resultantes da pandemia do COVID-19 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 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 item 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 ilícitamente obtidos, 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 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, empregados e terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao código de ética por administradores, controladores, 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, 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 no PCVA, 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, administradores e controladores figurem como réus ou investigados por práticas de corrupção, fraude, improbidade, crimes econômicos, condutas anticompetitivas, dentre outras.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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, subsidiárias, 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 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 sendo que, enquanto tais acionistas controladores detiverem a maioria do nosso 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 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, a Companhia deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo, constituir reservas ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como a Companhia, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Nesses casos, os administradores da Companhia deverão encaminhar à CVM, dentro de 5 (cinco) dias da realização da assembleia, exposição justificada da não distribuição dos dividendos obrigatórios. 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 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 SPEs 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 10.1 deste Formulário de Referência.

c.3) 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. Para informações adicionais a respeito de transações entre partes relacionadas. 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.

c.4) 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.

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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

c.5) 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 (Teoria da Consolidação Substancial). 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 (Administradores)

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 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 descontinue 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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. Conseqüentemente, 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 SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O CMN, com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Companhia 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 INCC durante as obras e taxa de juros de IGP-M e há incidência de juros ao ano após a concessão do Habite-se. Conseqüentemente, está ela sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o 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 e pelo Banco do Brasil (“BB”). 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 e do BB 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.

Ainda no seguimento econômico, existe a possibilidade do cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Companhia. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Companhia, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar negativamente

4.1 Descrição dos fatores de risco

os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes, e a Companhia pode não ser capaz de recuperar valores por ela eventualmente pagos em nome dos clientes.

Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral levam pelo menos dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado. A Companhia considera a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento da concessão do financiamento imobiliário pela instituição financeira, 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.

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) Distratos

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei 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 exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o total de unidades distratadas foi de 216, sendo que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o total de unidades distratadas foi de 294, um recuo de 26,5%.

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 empresa 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, uma retomada da pandemia, em isolado ou associada a eventos 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.3) 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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*

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 países.

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 (“CAIXA”). A companhia, portanto, está sujeita a mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), do Programa Habitacionais do Governo Federal (“PCVA” e “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, 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, a Companhia pode sofrer um efeito adverso.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 e editado pela edição da Lei nº 13.970/19. 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 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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 – limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da expedição do Auto de Conclusão ou “Habite-se” – por vícios construtivos que afetem a solidez e segurança dos empreendimentos, 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

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra ou percentual de conclusão ou (*Percentage of Completion* ou “*PoC*”), que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Isso é especialmente relevante nos maiores empreendimentos da Companhia voltados aos segmentos de alta e média renda, os quais podem concentrar este risco em caso de reverses comerciais decorrentes de uma piora no mercado imobiliário ou ciclo econômico recessivo, promovendo uma acumulação de estoque. Quando a construção está concluída, esse estoque finalizado gera um custo associado à sua manutenção (como condomínio e limpeza, dentre outros) e ao IPTU, o que afeta o lucro anteriormente estimado pela Companhia. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, a Companhia reconhecerá crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar seus lucros e impactar os resultados futuros da Companhia.

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*”) como emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“*IASB*”) 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 CVM.

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, 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/IFRS 15 – Receita de Contrato com Cliente, em convergência com o IFRS 15, com aplicação inicial para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou questionamentos 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, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Por conseguinte, a administração da Companhia, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, 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 IFRS *Interpretations Committee* (“*IFRS-IC*”), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

Em março de 2018, o IASB emitiu a revisão da Estrutura Conceitual para Relatórios Financeiros, substituindo a versão anterior, emitida em 2010. As principais mudanças foram: (a) aumento da proeminência da gestão no objetivo da preparação de relatórios financeiros; (b) restabelecimento da prudência como um componente de neutralidade; (c) definição de entidade; (d) revisão das definições de ativo e passivo; (e) remoção do parâmetro de probabilidade para reconhecimento e inclusão de orientações sobre desconhecimento; (f) inclusão de orientações sobre bases diferentes de mensuração; e (g) afirmação de que o resultado é o principal indicador de desempenho e que, em princípio, as receitas e despesas em outros resultados abrangentes deveriam ser reciclados quando isso aprimorar a relevância ou a apresentação fiel das demonstrações financeiras.

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alteração ao CPC15/IFRS 3 “*Business Combinations*” sobre a definição de “negócio”, que possui data efetiva a partir de 1º de janeiro de 2020. A alteração efetuada (i) confirma que um negócio deve incluir inputs e processos relevantes, que em conjunto contribuem de forma significativa para a criação de outputs; (ii) disponibiliza teste que auxilia na análise

4.1 Descrição dos fatores de risco

sobre se uma empresa adquiriu um grupo de ativos e não um negócio; e (iii) estreita as definições de outputs, cujo foco passa a ser geração de retorno por meio de produtos fornecidos e serviços prestados a clientes, excluindo geração de retornos sob a forma de redução de custos e outros benefícios econômicos.

Em outubro de 2018, o IASB emitiu a definição de "material" e fez alterações pertinentes no CPC 26/IAS 1 "*Presentation of Financial Statements*" e CPC 23/IAS 8 "*Accounting Policies in Accounting Estimates and Errors*", cuja versão revisada possui data efetiva de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2020. A definição de "material" ajuda as entidades a determinarem se as informações sobre um item, transação ou um outro evento qualquer, devem ser fornecidas aos usuários das demonstrações financeiras. No entanto, nem sempre essa definição é objetiva, sendo necessário fazer julgamentos sobre a materialidade na preparação das demonstrações financeiras. As alterações efetuadas alinham a redação da definição de material em todas as normas do IFRS, incluindo a Estrutura Conceitual.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Companhia, uma vez que reconhecemos 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 despender 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.

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 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

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. Respectivo 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

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) Aumento das chuvas nas regiões de atuação

Nossos projetos em construção são geograficamente concentrados nas cidades do Rio de Janeiro, Nova Lima e Belo Horizonte. Durante o primeiro trimestre do ano de 2022, e em menor escala no último trimestre, os volumes de chuvas nessas localidades superaram as previsões. Só no Rio de Janeiro, somando o primeiro e o último trimestre de 2022, chegamos a um aumento de 34,3% com relação aos mesmos períodos do ano passado. Já em Nova Lima e Belo Horizonte, nos mesmos períodos apontados, a pluviometria superou média dos últimos 5 anos². Além de interferir em nosso processo construtivo por motivos óbvios, as chuvas têm impacto direto sobre nossos resultados econômicos, uma vez que pela metodologia de contabilização do POC a apropriação da receita se dá também pela evolução das obras. Não obstante neste primeiro trimestre de 2023 as chuvas foram menos intensas, entendemos que este risco continua presente para o restante e demais anos, uma vez que eventos climáticos têm sido cada vez mais imprevisíveis e mais intensos ao longo do tempo em razão do debatido aquecimento global.

l.2) 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.

M) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

m.1) Recrudescimento e aumento da complexidade da Lei Geral de Proteção de Dados

Atualmente, o tratamento de dados pessoais no Brasil é regulamentado por uma série de normas previstas de forma esparsa na legislação, como por exemplo na Constituição Federal, no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) e no Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14). A Companhia não pode garantir que terá proteção de dados adequada e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente.

Ainda, no ano de 2018 foi sancionada a lei n.º 13.709, a Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”) para regular o tratamento de dados pessoais no Brasil.. Em razão dos efeitos da COVID-19, foi aprovada a Lei 14.010/2020, que, entre outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, editada em abril deste ano, adiou a entrada em vigor da LGPD para 03 de maio de 2021. O projeto de conversão em lei da referida Medida Provisória foi aprovado pelo Senado Federal no último dia 26 de agosto, porém o artigo que adiava a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 foi considerado prejudicado, motivo pelo qual, a entrada em vigor da LGPD não será mais no dia 3 de maio de 2021. Nesse sentido, a efetiva entrada em vigor ocorreu com a sanção do projeto de lei de conversão que alterou o texto original da Medida Provisória nº 959, conforme art. 62, § 12, da Constituição Federal, o qual ocorreu no dia 17 de setembro de 2020, passando a norma a vigorar no dia seguinte. Os arts. 52, 53 e 54 da LGPD, que tratam das sanções administrativas, somente entrarão em vigor em 1º de agosto de 2021, na forma da Lei nº 14.010/20. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser respeitado nas operações de tratamento de dados pessoais. Especificamente para dados pessoais sensíveis, que também são processados pela Companhia, a LGPD traz um regramento específico prevendo obrigações adicionais a serem observadas. Ademais, a LGPD, estabelece, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, requisitos para obtenção de consentimento, obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e transferências de dados, bem como remete à criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

² Dados de acordo com o Instituto Nacional de Meteorologia, acesso em abril/2023. Disponível em <https://portal.inmet.gov.br/>

4.1 Descrição dos fatores de risco

Assim, podemos ter dificuldades para nos adequarmos à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas. Em caso de descumprimento da LGPD, podemos estar sujeitos às sanções de advertência, obrigação de divulgação de incidente, 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, podendo alcançar, no total, R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração.

Desta forma, a ausência de medidas suficientes para proteção dos dados pessoais e dados pessoais sensíveis por nós tratados, bem como eventual inadequação de suas práticas e modelo de negócios à LGPD, podem resultar em custos e afetar adversamente os nossos resultados.

Quaisquer eventos em que informações de clientes possam ser comprometidas, sujeitas ao acesso não autorizado e outras violações de segurança poderão afetar nossa imagem, além de reduzir a demanda pelos serviços e produtos da Companhia, ocasionando um impacto substancial e adverso em seus negócios, reputação e resultados operacionais.

m.2) Ataques cibernéticos

Incidentes de segurança cibernética, violações de segurança ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados, seja por nós ou fornecedores, podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou de seus clientes ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia, como danos à reputação, exposição a riscos e responsabilidades legais, sanções e penalidades, ações judiciais e a publicidade negativa, interrupção das operações e prejuízo financeiros aos negócios.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Adicionalmente, em razão do regime de *home office* iniciado em resposta à pandemia do COVID-19, mas mantido por diversas empresas em decorrência de fatores relacionados ao mercado de trabalho, existe a possibilidade de aumento de ataques cibernéticos por meio dos computadores dos colaboradores, uma vez que a segurança cibernética das redes utilizadas por estes em suas casas pode não apresentar o mesmo nível de segurança daquela do ambiente de trabalho corporativo, o que pode prejudicar nossa capacidade de gerenciar nossos negócios.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no bom funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios, resultados operacionais e financeiros de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Devido à pandemia do COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Companhia e realização de *stands* virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia aumentaram. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Até a publicação deste Formulário, a companhia entende que, dentre todos os riscos enumerados e descritos no capítulo anterior ao presente, e independentemente da categoria que foram alocados, os 5 (cinco) principais fatores de riscos atuais 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

Conforme comentado no capítulo referente aos fatores de riscos, é sabido que a indústria de construção civil e incorporação imobiliária é por essência cíclica e longa e, portanto, significativamente influenciada por mudanças nas condições de mercado gerais e locais. No ano de 2022, em especial, fomos impactados por fatores externos bastante desafiadores, a saber: (a.1) um cenário macroeconômico mais adverso com taxas de juros e inflação altas além de uma economia global em desaquecimento; (a.2) os eventos extraordinários da Copa do Mundo, das eleições no país e especialmente da guerra Ucrânia e Rússia e conseqüentemente; (a.3) um mercado mais restrito de crédito ao final do ano. Em geral, ainda acreditamos que os efeitos provocados pela maioria destes fatores, em maior ou menor grau, permanecerão em 2023 conforme explicamos abaixo.

4.3.1) *Cenário macroeconômico mais adverso com taxas de juros e inflação permanentes, elevadas ou até crescentes, além de uma economia global e local em desaquecimento*

Um pouco antes da data de publicação deste formulário de referência, mais precisamente no início de maio de 2023, a OMS declarou o fim da COVID-19 como uma emergência de saúde pública, enfatizando que isso não significa que a doença não seja mais uma ameaça global¹. Especialmente a partir de meados de 2022, a pandemia entrou em uma tendência de queda dado sobretudo o aumento da imunidade populacional por meio da vacinação e das infecções, o que de acordo com o órgão permitiu reduzir o nível de alerta. O risco ainda reside no surgimento de novas variantes, resultando em novos surtos, infirmitudes e mortes.

No Brasil, essa tendência não foi diferente e atualmente a companhia não percebe uma retomada súbita da pandemia de Covid-19 no país e ao redor do globo. Não obstante, segue atenta a novos casos da doença, especialmente junto aos seus colaboradores, mantendo, em caso de suspeita, o protocolo preventivo de direcionamento para exame e trabalho em home office.

Neste sentido, aqueles impactos que foram sentidos pela companhia no período 2020-21, com algum resquício no início de 2022, em virtude das políticas destinadas a impedir ou tentar controlar o surto da doença, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, já não são mais sentidas e não impactam os nossos resultados, pelo menos de forma relevante.

Por sua vez, devido a pandemia, os governos investiram cerca de R\$ 40 trilhões (R\$ 620 bilhões no Brasil) apenas em 2020, de acordo com dados da BBC². Essa expansão monetária, embora claramente ajudou a minimizar os efeitos econômicos negativos e acelerar a saída da crise, trouxe como consequência o cenário global inflacionário que assistimos hoje. A contrapartida que assistimos nos países foi o aumento das taxas de juros. Para o mercado de *real state* em geral, isso significou mais custos e menos crédito.

No Brasil, este cenário não foi diferente. Em 2022, vimos esforços para diminuir a inflação (com a redução dos impostos sobre os combustíveis, e sobre outros produtos) além um movimento de antecipação do aumento de juros pelo BACEN, o que em conjunto poderia permitir uma redução das taxas de juros do país mais rápido do que no mundo comparativamente abrindo assim melhores condições para o crescimento econômico. Contudo, em 2023, temos assistido o governo com uma política monetária mais expansionista e uma política fiscal em revisão. Isso não permitiu, de acordo com a autoridade monetária, uma diminuição dos juros, pelo menos até agora³.

Olhando para mercado imobiliário do país, os segmentos de alta e média renda, tendem a sofrer mais do que o segmento econômico. Isso ocorre porque, pelo lado do custo, os empreendimentos são mais intensivos em aço e derivados, por sua vez bastante expostos ao desbalanceamento das cadeias. Além disso, ao contrário das operações de renda mais baixa, não há política de moradia que oferecem crédito subsidiado. É bem verdade que, no caso da operação de alta renda, os clientes são menos suscetíveis a taxa de juros, mas temos visto que a persistência das mesmas em níveis mais elevados já tem impactado negativamente a propensão ao consumo, o que pressiona preços ou alonga os prazos de recebimento.

Por um lado, entendemos que este risco macroeconômico atual pode ser suavizado no Brasil dado um ponto de partida um pouco melhor em relação a ciclos anteriores e algumas oportunidades sistêmicas interessantes. No que tange ao ponto de partida melhor, ao contrário do que ocorreu no ciclo do mercado imobiliário nos 5 anos posteriores a 2014, quando também tivemos altas taxas de juros e forte retração econômica, entendemos que o ciclo atual é diferente devido a fundamentos um pouco melhores. O Brasil saiu da pandemia com crescimento ligeiramente superior ao esperado para 2022, um quadro fiscal mais equilibrado e desemprego em queda. Deve-se mencionar também que do ponto de vista legal a presença da Lei dos Distratos que protegem melhor as empresas do setor. Já no que diz respeito as oportunidades sistêmicas, entendemos que o governo atual pode alavancar os programas nacionais

¹ United Nations News, publicado em 05/05/2023. Disponível em: <https://news.un.org/en/story/2023/05/1136367>

² BBC News Brazil, publicado em 19/05/2020. Disponível em <https://www.bbc.com/portuguese/internacional-52721417>

³ Inclusive, na data base de publicação deste relatório, o Brasil possui hoje a maior taxa de juros real do mundo, segundo ranking elaborado pela revista Exame, publicado em 03/05/2022. Disponível em <https://exame.com/economia/brasil-tem-maior-juro-real-do-mundo-o-que-isso-significa-na-pratica/>

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

de financiamento, o que traria benefícios em termos de volumes e crédito, especialmente no segmento econômico, abrindo novas oportunidades.

Por outro lado, entendemos que este risco pode ser agravado caso essas medidas não sejam tomadas ou, mesmo se tomadas, se terão seus efeitos teóricos confirmados na prática. Além disso, até mesmo olhando para o próprio passado recente da política econômica brasileira, conseguimos verificar diversos exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com o objetivo de experimentar medidas visando fazer frente à cenários adversos da época e seus reflexos sobre a população. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções abruptas das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, intervenções cambiais, controle de capital, limitação às importações, intervenções nas estatais e concessões, dentre outras medidas. Quaisquer medidas tomadas nestas direções, podem trazer maior instabilidade para o sistema, desencadeamento de desequilíbrio de preços, inflação e juros altos, além, claro, de afetar adversamente o desempenho geral da economia brasileira.

Nestes cenários econômicos mais agressivamente adversos, a Companhia talvez não possa ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar seus custos e reduzir suas margens operacionais e líquidas. Além disso, em cenários de aumento e permanência excessivamente prolongada de altas taxas de juros, a companhia pode ter afetados não apenas o custo de nossos novos empréstimos e financiamentos, mas também o custo da dívida atual da Companhia, bem como em seu caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem afetar adversamente a Companhia, pois a Companhia possui empréstimos e financiamentos indexados à variação da taxa DI.

Ademais, uma redução artificial e significativa na taxa DI ou inflação pode afetar adversamente a receita de as aplicações financeiras da Companhia. A maior parte das receitas da Companhia decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Companhia utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção da Companhia é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas na proporção do reajuste das despesas da Companhia, seus resultados financeiros poderão ser afetados adversamente.

4.3.2 *Eventos Extraordinários, em especial, a Guerra da Ucrânia e Rússia (e outros possíveis conflitos geopolíticos)*

Os eventos extraordinários em 2022 da Copa do Mundo e principalmente das eleições no país acabaram por canalizar a atenção de nossos potenciais compradores. Em muitos casos, observamos que nossos clientes repensaram a compra de imóveis, seja para morar ou investir. Além disso, com a troca de governo, os processos administrativos públicos têm um natural alongamento de prazos de execução, o que acabou por impactar em certa medida aprovações de projetos e crédito. No calendário, não há eventos extraordinários planejados, e esperamos que os processos administrativos sejam normalizados a medida em que as atividades sejam assumidas e normalizadas pelo novo governo.

No plano externo, no primeiro trimestre de 2022, assistimos a invasão da Ucrânia pela Rússia. Em um ano em que os efeitos da pandemia já estavam sendo normalizados pelos governos – ainda que com alguns desequilíbrios mais pontuais como na China por exemplo –, a guerra entre os dois países trouxe conturbação ao redor do globo. Conforme comentamos acima, as cadeias globais de comércio e produção, que foram desbalanceadas com a crise sanitária global do Covid-19 e estavam sendo retomadas, foram impactadas com o conflito, seja com as medidas protecionistas implantadas pelos países envolvidos no conflito e seus reflexos. No Brasil, estes efeitos foram sentidos e particularmente observamos impactos sobre o mercado de combustíveis e sobre o mercado de aço e derivados.

No caso dos combustíveis, o país sentiu a disparada do preço do petróleo ocorrida no primeiro semestre de 2022, e que acabou por pressionar os preços da economia como um todo por cascata. Tais preços de preços foram sendo minimizadas ao longo do ano pela própria acomodação do mercado internacional de petróleo e pelas medidas do governo de redução de impostos para o produto. Contudo, em 2023, o novo governo retomou a tributação o que significa um risco de que os aumentos vistos em 2022 voltem a impactar a economia como um todo. Recentemente, importante mencionar, a Petrobrás revisou sua política de preços, o que pode suavizar, pelo menos no curto prazo, estes aumentos e até reduzir. De todo o modo, ainda não há clareza quanto a direção do preço de combustíveis no país, pelo menos até a data de publicação deste relatório.

Já no caso do aço, boa parte da demanda da Europa que era suprida pela Ucrânia e Rússia – impossibilitadas de fazer este papel por conta da guerra – foi preenchida pelo Brasil. De acordo com dados do Instituto Aço, apenas de janeiro a maio de 2022, o Brasil exportou para a Europa mais de 800 mil toneladas de aço, um crescimento acima de 800%. Ainda de acordo com o instituto, isso fez com que a produção praticamente não se alterasse em relação a 2021, já que o consumo interno foi menor em uma base anual.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Outros insumos, também sofreram com o desbalanceamento, como, por exemplo o alumínio, metal no qual a Rússia é responsável por aproximadamente 12% da importação do Brasil⁴. Assim, em consequência, os preços de aços e derivados no Brasil continuaram pressionados, e não permitiram um menor índice de inflação no ano.

Para 2023, não há uma sinalização de que o conflito entre Ucrânia e Rússia irá terminar e, logo, tenhamos uma normalização das cadeias e dos preços de insumos mencionados acima, pelo menos no curtíssimo prazo. Além disso, temos visto que o cenário geopolítico está mais incerto e outros conflitos podem ocorrer ao redor do globo trazendo ainda mais desbalanceamentos nas cadeias, com efeitos incertos para a economia do país.

É de conhecimento geral que o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os nossos valores mobiliários de emissão. Isso poderia dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente nossos negócios e o valor de mercado das ações da Companhia,

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das nossas ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Nestes termos, a companhia entende que o investidor deve estar ciente que conflitos como da Rússia e Ucrânia, bem como o desenvolvimento de outros, além de outras instabilidades geopolíticas, pode continuar a afetar a dinâmica de preços de insumos no mercado doméstico pressionando as margens.

4.3.3) Restrição do mercado de crédito

O mercado de crédito no final de 2022, e neste início de 2023, até pelos fatores macroeconômicos mais desafiadores descritos acima, tem ficado mais restrito, sendo que, de acordo com a ANBIMA, as ofertas e emissões caíram 65% no comparativo de anual encerrado em fevereiro de 2023⁵. Além da queda mencionada, é sempre importante destacar que o mercado bancário do Brasil é bastante concentrado. De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2021, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2022, mesmo com mínimo recuo nos índices de concentração, os cinco maiores bancos do país ainda detêm 81,4% da gestão de todos os ativos de pessoas físicas e jurídicas do país⁶. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade da Companhia ou de seus clientes de financiamento.

As atividades da Companhia, devido à natureza longa do mercado imobiliário, exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende de financiamentos bancários, do mercado de capitais e caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades.

Caso a restrição do mercado de crédito se agrave a tal ponto de tornar-se proibitivo, a Companhia pode se tornar incapaz de implementar sua estratégia de crescimento e de responder a pressões de concorrentes ou de financiar iniciativas importantes para

⁴ Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/exportacao-de-aco-brasileiro-crece-mais-de-830-apos-guerra-na-ucrania-aponta-instituto/>, <https://www.coppermetal.com.br/blog/o-impacto-da-guerra-na-ucrania-no-preco-do-aluminio/>

⁵ ANBIMA, citado por Valor Investe. Disponível em <https://valorinveste.globo.com/produtos/renda-fixa/debentures-e-divida-privada/noticia/2023/03/09/ofertas-despencam-e-emissoes-de-debentures-caem-65percent-em-um-ano-aponta-anbima.ghtml> .

⁶ BACEN, disponível em <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/relatorioeconomiabancaria> .

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

a Companhia, o que poderá afetar adversamente e de forma relevante o resultado operacional e situação financeira da Companhia, inclusive podendo se tornar insolvente.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira, provocada por quaisquer fatores exógenos, incluindo pandemias e/ou outros surtos regionais ou internacionais, pode dificultar tanto o acesso da Companhia a novos financiamentos em termos aceitáveis, quanto a emissão de valores mobiliários em condições favoráveis.

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como a ações da Companhia, com frequência envolve um risco maior que o investimento em valores mobiliários de emissoras em outros países e geralmente são considerados mais especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, mas não limitado a:

- mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e
- restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais, como nos Estados Unidos ou Europa. Já neste início de 2023, o valor de mercado total de todas as empresas listadas na B3 atingiu R\$ 4,1 trilhões, com volume financeiro negociado no mercado à vista da bolsa, chegando a cerca de R\$ 29,8 bilhões por dia⁷. O mercado de valores mobiliários brasileiro é significativamente concentrado, com as dez principais ações negociadas na B3 respondendo por mais de 45% do volume total de ações negociadas e tendo um total de aproximadamente 350 companhias listadas⁸. Em comparação, a Bolsa de Valores de Nova York registrou ainda ao fim de 2022 uma capitalização de mercados US\$ 40,5 trilhões com as 10 maiores empresas correspondendo a 30% do volume total de ações negociadas e tendo mais de 1.100 companhias listadas⁹.

Nestes termos, mesmo que opte por fazer uma oferta de ações, a Companhia não pode assegurar que haverá um mercado líquido, o que poderá limitar a capacidade do respectivo subscritor de vender as ações de nossa emissão pelo preço e na ocasião desejados. Adicionalmente, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou órgão que venha a sucedê-la pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação no preço e no momento desejado. Além disso, o preço das ações vendidas em uma oferta pública está, frequentemente, sujeito à volatilidade imediatamente após sua realização. O preço de mercado de ações ordinárias de nossa emissão pode variar significativamente como resultado de vários fatores, alguns dos quais estão fora do controle da Companhia.

4.3.4) *Novos surtos e doenças globais*

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações da Companhia. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Companhia ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria sua reputação e o preço das ações de sua emissão.

⁷ B3, acesso em 19/05/2023. Disponível em https://www.b3.com.br/pt_br/noticias/mercado-de-renda-variavel-movimenta-r-7-46-trilhoes-na-b3-em-2022.htm.

⁸ B3, acesso em 19/05/2023. Disponível em https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/valor-de-mercado-das-empresas-listadas/bolsa-de-valores-diario/.

Explore the Data Base e Statista. Disponíveis em [https://siblisresearch.com/data/us-stock-market-value/#:~:text=The%20total%20market%20capitalization%20of,\(December%2031st%2C%202022\)](https://siblisresearch.com/data/us-stock-market-value/#:~:text=The%20total%20market%20capitalization%20of,(December%2031st%2C%202022)) e <https://www.statista.com/statistics/1277216/nyse-nasdaq-comparison-number-listed-companies/>.

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, com base na análise e avaliação dos assessores jurídicos da Companhia, bem como do julgamento de negócios da Companhia, poderiam influenciar decisões de investimento. Foram considerados relevantes aqueles processos cujo eventual impacto financeiro (contingência) seja superior a R\$ 1 milhão, ou que possam impactar adversamente os negócios da Companhia, inclusive reputacionalmente¹.

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 para os processos descritos nos subitens “Valores, bens ou direitos envolvidos” 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, nas datas indicadas:

| Natureza | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Trabalhistas | 628 | 3.924 | 2.614 |
| Cíveis | 2.661 | 1.453 | 1.428 |
| Tributárias | 1.4279 | 1.249 | 1.546 |
| Total | 4.716 | 6.626 | 5.588 |

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.

¹ Assim posto para todos os processos selecionados o tópico “motivo pelo qual o processo é considerado relevante” não é individualmente destacado.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

PROCESSOS TRIBUTÁRIOS

| Processo nº 15504720331201801 | |
|--|---|
| Juízo | Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 29/01/2018 |
| Partes do processo | Autuante: União Federal Autuado: Jota Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 4.108.045,37 (quatro milhões, cento e oito mil, quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos). |
| Principais fatos / Decisões proferidas / Estágio do processo | <p>Autuação lavrada para exigir débitos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins da Jota Patrimar Engefor 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 4.108.045,37, conforme descrito no item "valores, bens ou direitos envolvidos" acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p> |

| Processo nº 15504722827201810 | |
|-------------------------------|--|
| Juízo | Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 14/05/2018 |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|---|
| Partes do processo | Autuante: União Federal Autuada: Patrimar Engenharia S.A. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 17.910.059,78 (dezesete milhões, novecentos e dez mil, cinquenta e nove reais e setenta e oito centavos). |
| Principais fatos | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 17.910.059,78, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p> |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Processo nº 15504723402201810 | |
| Juízo | Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 22/06/2018 |
| Partes do processo | Autuante: União Federal Autuada: Patrimar Engenharia S.A. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 3.654.007,98 (três milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, sete reais e noventa e oito centavos). |
| 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: |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|--|
| | <p>(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</p> <p>(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.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 3.654.007,98, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p> |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Processo nº 15504722828201856 | |
| Juízo | Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 14/05/2018 |
| Partes do processo | Autuante: União Federal Autuada: Construtora Novolar Ltda. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 2.891.046,50 (dois milhões, oitocentos e noventa e um mil, quarenta e seis reais e cinquenta centavos). |
| Principais fatos | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p> |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|---|
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.891.046,50, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia. |

| | |
|---|---|
| Processo nº 15504722861201886 | |
| Juízo | Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 15/05/2018 |
| Partes do processo | Autuante: União Federal Autuada: Colina Engefor Patrimar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 2.960.964,64 (dois milhões, novecentos e sessenta mil, novecentos e sessenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos). |
| Principais fatos | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 2.960.964,64, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia. |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|--|
| Processo nº 15504723242201817 | |
| Juízo | Delegacia da Receita Federal do Brasil - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 22/06/2018 |
| Partes do processo | Autuante: União Federal Autuado: Bernardo Vasconcelos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 1.542.130,22 (um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil, cento e trinta reais e vinte e dois centavos). |
| Principais fatos | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>O processo aguarda decisão administrativa.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 1.542.130,22, conforme descrito no item "valores, bens ou direitos envolvidos" acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| Processo nº 15504725424201814 | |
| Juízo | Receita Federal - Fazenda Pública Federal - Belo Horizonte / MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 27/09/2018 |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|--|
| Partes do processo | Autuante: União Federal Autuada: SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários S.A., Patrimar Engenharia S.A. e outros |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 5.160.838,02 (cinco milhões, cento e sessenta mil, oitocentos e oitocentos e trinta e oito reais e dois centavos). |
| 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. O processo aguarda decisão administrativa. |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 5.160.838,02, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima. Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia. |

| | |
|---|---|
| Processo nº 10213827820214013800 | |
| Juízo | 26ª Vara Federal de Execução Fiscal da Justiça Federal de Minas Gerais |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 14/06/2022 |
| Partes do processo | Exequente: União Federal Executada: Construtora Novolar Ltda. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 4.462.724,34 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e vinte e quatro reais e trinta e quatro centavos) |
| 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 processo de Execução está suspenso enquanto aguarda a decisão a ser proferida nos Embargos à Execução. |
| Chance de perda | Remota. |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$ 4.462.724,34, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima, ressalvado que o Auto de Infração já se encontra garantido judicialmente mediante a Apólice de Seguro apresentada. |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|--|--|
| | Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia. |
|--|--|

PROCESSOS CÍVEIS

| | |
|---|---|
| Ação Ordinária nº 1048820-50.2021.8.26.0114 | |
| Juízo | 4ª Vara Cível de Campinas/SP |
| Instância | 1ª instância |
| Data da Instauração | 30/11/2012 |
| Partes do processo | Autora: Associação dos Moradores Acqua Galleria Condomínio Resort Ré: Mrv Patrimar Galleria Incorporação Spe Ltda. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 6.210.050,00 (seis milhões, duzentos e dez mil e cinquenta reais). |
| Principais fatos | <p>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 constados 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.</p> <p>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 parta 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.</p> <p>O processo está em fase de instrução processual, com indicação, pelas partes, das provas que entendem necessárias para o deslinde do feito.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | Eventual perda poderá gerar o impacto financeiro à Companhia estimado em R\$6.210.050,00, conforme descrito no item "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) | |
| Juízo | 23ª Vara Cível do Rio de Janeiro |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 10/07/2020 |
| Partes do processo | Autora: Rio Terra Construtora Minha Casa Minha Vida Ltda. Ré: Construtora Novolar S.A. |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|--------------------------------------|---|
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 42.366.378,07 (quarenta e dois milhões, trezentos e sessenta e seis mil, trezentos e setenta e oito reais e sete centavos). |
| Principais fatos | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Na sentença, o juízo reconheceu a improcedência dos pedidos da Autora em relação à Caixa Econômica e ao FAR. Em relação aos pedidos firmados contra a Novolar, o juízo analisou o laudo pericial produzido, tendo concluído que a Autora realizou serviços preliminares, reconheceu ainda que o valor apresentado não poderia abarcar todas as 8 quadras do empreendimento, tendo em vista a não implementação de condição suspensiva que determinaria a transferência de duas quadras, as quais permaneceram como propriedade da Autora. Por fim, conclui a sentença pela procedência da ação para condenar a Novolar ao pagamento do valor de R\$5.289.530,51.</p> <p>Após a sentença, foi interposto o recurso de Apelação pela Novolar, o qual se encontra pendente de julgamento.</p> <p>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”.</p> <p>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.</p> <p>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 reconvido,</p> |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|---|
| | <p>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 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.</p> <p>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.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$42.366.378,07, conforme descrito no item "valores, bens ou direitos envolvidos" acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro decorrente de um resultado adverso na demanda, não há outros impactos estimados para a Companhia.</p> <p>Importa destacar que, ainda que condenada a Novolar ao pagamento de R\$5.289.530,51 à Rio Terra (autos de nº 0022737-71.2013.4.02.5101), a Novolar também faz jus ao recebimento de R\$ 9.561.454,07 (autos de nº 0233711-82-2015.8.19.0001) em face da Rio Terra.</p> |

| | |
|--|---|
| Ação Civil Pública nº. 0026644-75.2011.4.01.3800 (distribuído por dependência aos autos de nº 0009679-90.2009.4.01.3800) | |
| Juízo | Justiça Federal - 8ª Vara Federal da Seção de Minas Gerais |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 23/05/2011 |
| Partes do processo | Autor: Defensoria Pública da União e Ministério Público Federal Réu: Construtora Novolar Ltda., Incra - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, CIFER Administradora de Imóveis Ltda. e Município de Belo Horizonte. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 1.233.777,95 (um milhão, duzentos e trinta e três mil, setecentos e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos) |
| 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 |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|---|
| | <p>recuperem o prejuízo ambiental causado à área ou paguem indenização suficiente para que os Quilombolas a recuperem.</p> <p>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).</p> <p>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 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.</p> <p>Atualmente, a ação encontra-se em andamento para tentativa de conciliação, sem prolação de sentença.</p> |
| Chance de perda | Remota. |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda neste processo está vinculada ao julgamento de mérito dos autos principais e poderá gerar um impacto financeiro à Companhia, o qual é estimado em R\$1.233.777,95, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.</p> |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Processo nº 3113306-93.2014.8.13.0024 | |
| Juízo | 20ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 11/11/2013 |
| Partes do processo | Autor: Renato Ribeiro soares Ré: Patrimar Engenharia S/A. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 1.959.934,79 (um milhão, novecentos e cinquenta e nove mil, novecentos e trinta e quatro reais e setenta e nove centavos) |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|--|
| Principais fatos | <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>O processo está em fase de instrução processual, tendo as partes apresentado parecer técnico acerca da perícia realizada.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.959.934,79, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.</p> |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Processo nº 5078255-14.2020.4.02.5101 | |
| Juízo | 14ª Vara Federal do Rio de Janeiro |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 11/11/2020 |
| Partes do processo | <p>Autor: CONDOMINIO RESIDENCIAL DELOS Ré: CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA.</p> |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 3.363.759,38 (três milhões, trezentos e sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e nove reais e trinta e oito centavos) |
| 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 |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|---|
| | <p>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.</p> <p>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; (vi) que não houve comprovação dos danos materiais sofridos, e (vi) que inexistente os danos morais requeridos.</p> <p>O processo está em fase inicial, aguardando-se intimação do Autor para apresentação de réplica.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$3.363.759,38, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.</p> |

| | |
|---|---|
| Processo nº 5079521-36.2020.4.02.5101 | |
| Juízo | 21ª Vara Federal do Rio de Janeiro |
| Instância | 1ª Instância |
| Data da Instauração | 16/11/2020 |
| Partes do processo | Autor: CONDOMINIO RESIDENCIAL MIKONOS Ré: CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA. |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 3.362.295,24 (três milhões, trezentos e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos) |
| Principais fatos | <p>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.</p> <p>A Ré manifestou, requerendo seu ingresso na lide, por ter sido a responsável pela construção do empreendimento e possuir os substratos técnicos para defesa.</p> <p>O processo está em fase inicial, aguardando-se decisão do juiz sobre o pedido de ingresso no processo.</p> |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | <p>Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$3.362.295,24, conforme descrito no item “valores, bens ou direitos envolvidos” acima.</p> <p>Além do potencial impacto financeiro mencionado acima, a Companhia identifica que poderá haver impacto reputacional decorrente de um resultado adverso na demanda.</p> |

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Processo nº 5051320-97.2021.4.02.5101 | |
| Juízo | 27ª Vara Federal do Rio de Janeiro |
| Instância | 1ª Instância |

4.4 Processos não sigilosos relevantes

| | |
|---|--|
| Data da Instauração | 28/05/2021 |
| Partes do processo | Autor: CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA CARIOCA VI Ré: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF Interessado: CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA |
| Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 1.296.918,79 (três milhões, trezentos e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos) |
| 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; (vi) que não houve comprovação dos danos materiais sofridos, e (vi) que inexistente os danos morais requeridos. Atualmente, a ação encontra-se aguardando a prolação de sentença. |
| Chance de perda | Remota |
| Análise do impacto em caso de perda do processo | Eventual perda no processo poderá gerar um impacto financeiro à Companhia estimado em R\$1.296.918,79, conforme descrito no item “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

Não aplicável, tendo em vista que os processos listados no item 4.4 têm chance de perda remota e, portanto, não necessitam de provisão neste momento.

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

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

A) Política de Gerenciamento de Riscos

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos ("Política de Risco"), aprovada, em reunião do Conselho de Administração ocorrida em 05 agosto de 2020 e vigente desde a aprovação Esta Política de Riscos segue disponível nos websites de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.patrimar.com.br/>) e da CVM (www.cvm.gov.br). Referida Política foi elaborada de acordo com a Lei nº 6.404/76, as boas práticas de governança corporativa do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como as normas gerais emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 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

Essa política 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 Risco 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, 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), à *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 empresa. 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 priorizados para garantir que as principais preocupações da Companhia serão acompanhadas e tratadas por suas estruturas internas, e que tais exposições sejam gerenciadas dentro dos níveis definidos pelo Conselho de Administração da Companhia como aceitáveis de exposição aos riscos. Para tanto, é feito um levantamento de riscos, para a identificação, em cada ponta, dos referido eventos adversos. Logo, cada área dentro do Grupo Patrimar deve mapear, conhecer e avaliar seus processos e rotinas, de modo a poder identificar os pontos que podem ser de risco para a Companhia. Com o levantamento, tais eventos são mapeados em suas causas e origens, para um acompanhamento completo das atividades e para a manutenção de histórico dos dados identificados. Ato contínuo, é realizado um procedimento de priorização, visando elencar quais riscos devem ser primariamente tratados. O gestor e/ou o administrador deverá avaliar o risco identificado levando em consideração os efeitos deste nas atividades da Companhia e em sua Imagem, de forma que os riscos com maior probabilidade de ocorrência e com maior impacto à Companhia deverão ser priorizados aos demais. Os riscos identificados na presente fase devem, em etapa posterior, seguir para determinado fluxo de tratamento, para que se avalie as medidas a serem adotadas para sua aceitação, minoração ou extinção.

Uma vez identificados e priorizados os riscos, inicia-se a fase de tratamento, por meio da qual são elaborados, formalizados e implementados planos de ação específicos para cada risco identificado, levando-se em consideração a matriz de prioridade previamente mencionada. Tais ações podem ter como finalidade o afastamento da causa do risco identificado ou até mesmo a minimização do impacto em caso de ocorrência do fato de risco, a depender da análise estratégica realizada. Dessa forma, diferentes ações podem ser tomadas, a critério dos administradores e gestores da Companhia.

Por fim, a implementação dos planos de ação deve ser periodicamente monitorada e testada, para se assegurar a sua contínua aplicação e eficácia. Caso, por meio dos testes realizados, se identifique que a implementação de determinado plano de ação não está sendo desenvolvida conforme o planejado, deve-se retomar a etapa de tratamento, para a definição de um novo plano de ação.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de Riscos

A gestão de riscos é regulamentada pela Política de Gerenciamento de Riscos, que descreve o seu modelo de gestão, conforme se segue:

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

- Aprovar a Política de Riscos e suas revisões, a partir da submissão pelo Comitê de Auditoria, Compliance e Risco;
- Analisar as proposições realizadas sobre a Política, recomendando ações a serem adotadas;
- Auxiliar a gestão de riscos da Companhia, opinando sobre as diretrizes a serem observadas; e
- Deliberar sobre questões estratégicas do processo de gestão de riscos, tais como o grau de tolerância a riscos da Companhia.

COMITÊ DE AUDITORIA, COMPLIANCE E RISCO

- Submeter para a aprovação do Conselho de Administração sugestões de revisões da Política de Riscos;
- 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 da Companhia 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;
- Avaliar a adequação dos recursos humanos e financeiros destinados ao processo de gerenciamento de riscos corporativos da Companhia.

COMITÊ DE ÉTICA E INTEGRIDADE

- Aprovar ou reprovar o cadastro de fornecedores e prestadores de serviços classificados com risco médio e alto;
- Discutir e definir as medidas de tratamento sobre as denúncias trazidas pelo Compliance;
- Avaliar o caráter das denúncias trazidas pelo Setor de Compliance, se graves e/ou relevantes e, assim sendo, submetê-las à apreciação do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco;
- Avaliar, discutir, processar, decidir e efetuar parecer nas demandas apresentadas, sobre objetos de denúncia de transgressão ética, tendo como base o Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, os Normativos Internos da Grupo e as legislações vigentes;
- Atuar, preventivamente, na resposta de questionamentos em geral sobre as dúvidas surgidas nas condutas de colaboradores e terceiros ou dúvidas relativas a aplicabilidade de determinações existentes no Código de Conduta;
- Relatar ao Comitê de Auditoria, Compliance e Risco quaisquer situações de conflito de interesses que impactem o desempenho de suas deliberações;
- Revisar e submeter ao Comitê de Auditoria, Compliance e Riscos as sugestões e alterações ao Código de Conduta da Patrimar;
- Atuar com ética, integridade e confidencialidade, independentemente do assunto;
- Agir com isenção, imparcialidade e responsabilidade em suas recomendações.

ÁREA DE AUDITORIA INTERNA E RISCOS DA COMPANHIA

A área de Auditoria Interna e Riscos é responsável por coordenar os temas relacionados ao Plano Anual de Auditoria Interna aprovado pelo Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance e as atividades de Gestão de riscos. Estas atribuições foram apresentadas abaixo de forma segregada:

AUDITORIA INTERNA

- Auditar o cumprimento das normas internas, bem como a aplicação de leis, instruções normativas e outros dispositivos legais, por meio da realização de testes de auditoria que avaliem a eficácia e eficiência dos controles internos;
- Contribuir com melhoria nos processos e controles internos da Companhia, através do reporte para a Administração das falhas/fraquezas identificadas;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Propor medidas para a prevenção, controle e redução de riscos que possam ter impacto sobre o patrimônio, os interesses ou a imagem da Companhia, através da revisão dos procedimentos de controles avaliados durante os trabalhos e testes de auditoria;
- Assessorar na implementação dos planos de melhorias elaborados com base nos resultados dos testes de auditoria nos processos de controles internos e gestão de riscos corporativos, por meio da orientação e apoio nas atividades necessárias para o atingimento dos objetivos pretendidos;
- Investigar denúncias e/ou indícios de fraudes ou descumprimentos das políticas internas da Companhia, por meio da análise dos resultados obtidos nos testes de auditoria e através do gerenciamento do canal de denúncias da Companhia;
- Auditar as atividades para a conformidade aos requisitos da legislação vigente aplicável, por meio da avaliação dos controles internos relacionados às informações geradas para fins de Demonstrações Financeiras da Companhia;
- Liderar os trabalhos de auditoria interna para detecção de riscos e para monitoramento da eficácia dos controles internos para mitigar tais riscos.

GESTÃO DE RISCOS

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- Acompanhar a evolução do gerenciamento dos riscos identificados, bem como o cumprimento da legislação aplicável, das políticas, normas e procedimentos da Companhia, e a efetividade dos controles e das ações de resposta endereçadas;
- Manter o Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco e o Conselho de Administração da Companhia devidamente informados através de relatórios periódicos a respeito da efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, bem como, quando necessário, recomendar alterações nos conceitos e nos níveis de apetite ao risco através de informações transparentes a respeito da gestão de riscos;
- Avaliar a confiança das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações e salvaguardar os ativos da Companhia, 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 do 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 na Companhia através da avaliação independente do ambiente de controles internos;
- Aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos da Companhia, 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.

RESPONSÁVEL PELO COMPLIANCE

- Coordenar as etapas do processo de gerenciamento de Riscos de Corrupção e Suborno;
- Suportar e orientar a implementação das regras, políticas e procedimentos do Sistema de Gestão Antissuborno e Anticorrupção;
- Acompanhar e monitorar ações adicionais resultantes de decisões de continuidade de negócio para parceiros de negócios cujo resultado de Due Diligence de Integridade apresentou algum ponto de atenção;
- Executar melhoria contínua do Sistema de Gestão Antissuborno e Anticorrupção, assegurando a conformidade com os requisitos estabelecidos na Norma ABNT NBR ISO 37001;
- Executar e reportar para a Administração dos principais pontos e eventuais violações da Política Antissuborno e Anticorrupção e demais procedimentos relacionados ao Programa de Integridade;
- Elaborar o Plano de Comunicação e Plano de Treinamento relacionadas às Políticas e Procedimentos do Sistema de Gestão Antissuborno e Anticorrupção; e
- Promover e apoiar melhorias de processos e desenvolver ações para aperfeiçoamento do Programa de Integridade, inclusive com base nos resultados das apurações de denúncias do Canal Confidencial.

ADMINISTRADORES E GESTORES

- Patrocinar a implantação da gestão dos controles internos e de riscos na Companhia;
- Elaborar e revisar periodicamente normas e procedimentos sobre gerenciamento de riscos;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Implementar as deliberações do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco e do Conselho de Administração para redução ou eliminação dos riscos dos negócios e operação da Companhia.

COLABORADORES

- Informar tempestivamente riscos não mapeados, sejam eles novos ou não identificados anteriormente aos gestores, administradores ou ao Responsável pela *Gestão de Risco*;
- 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 área de Auditoria Interna e Gestão de 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

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.

A Companhia acredita que seus procedimentos de controles gerenciais são adequados para suprir as necessidades no desenvolvimento dos seus negócios.

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 área de auditoria interna e a aprovação de um Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco. Esta área de auditoria interna teve incorporada suas atividades em 2021 a 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, *Compliance* e Riscos, 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 Patrimar; (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 Patrimar; 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

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.

5.2 Descrição dos controles internos

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 E RISCOS

A Gerência de Auditoria 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 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 Riscos 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 findo em 31 de dezembro de 2022, conforme relatório de auditoria e de acordo com o previsto no inciso II do artigo 25 da Instrução CVM nº 308/99, 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 exercício findo em 2022. Após a conclusão deste procedimento, a Companhia adotará planos de ação para endereçar as recomendações dos auditores.

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. as 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, por meio do Conselho de Administração, aprovou, em 01/02/2022, a segunda versão do seu Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade (“Código de Conduta”) em atenção à 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.

Existe 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.

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 100% da imparcialidade do Canal e que todas as denúncias sejam devidamente apuradas.

Ainda, existe o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco da Companhia, bem como uma área de Auditoria Interna, conforme detalhado no item 5.3 (b) deste Formulário de Referência.

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 denunciante.

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.

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

A Companhia possui um Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, formado por no mínimo 3 membros, órgão subordinado ao Conselho de Administração da Companhia, que aprovou a sua criação e regimento em 05 de agosto de 2020 e em 01 de fevereiro de 2022 houve uma nova eleição de seus membros, o qual tem como funções, no que tange ao programa de integridade:

- 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, Normas, Ética e Integridade e políticas internas relacionadas, recebidas pelo Canal Confidencial e/ou pelo responsável pela compliance, garantindo proteção, anonimato e não retaliação dos denunciante;
- supervisionar a implementação e manutenção do Programa de Compliance, incluindo o cumprimento do disposto no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade e políticas internas relacionadas;

5.3 Programa de integridade

- 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, Normas, Ética e Integridade da Companhia; e
- 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.

A área de Compliance tem suas atribuições fixadas no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, é responsável pela apuração das denúncias relativas aos possíveis descumprimentos deste Código de Conduta e demais normas de conduta e integridade aplicáveis à Companhia, devendo levar o resultado destas apurações ao conhecimento do Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, não estatutário, ao qual se reporta, para as deliberações sobre cada uma de cada uma destas denúncias e/ou não conformidades apuradas.

A área de Auditoria Interna está prevista também no regimento interno do Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, aprovado pelo Conselho de Administração em 05 de agosto de 2020 e em 01 de fevereiro de 2022. Conforme previsto no Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade, a área pode apoiar o setor de Compliance na apuração de denúncias no âmbito do programa de integridade.

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 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 Patrimar 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, *Compliance* e Risco, 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 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***

5.3 Programa de integridade

A segunda versão do Código de Conduta, Normas e Ética foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 01/02/2022, e está disponível para consulta nos websites da CVM (www.cvm.gov.br), e da Companhia (www.patrimar.com.br/ri).

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.

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 denunciante 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 área de *Compliance* da Companhia. Dependendo do teor, a denúncia será remetida ao Comitê de Ética e Integridade e/ou ao Comitê de Auditoria, *Compliance* e Risco, além de garantir que quaisquer reportes recebidos por meio do Canal Confidencial sejam endereçados aos setores responsáveis da Companhia e que as medidas cabíveis sejam tomadas.

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 se aplica a companhia, 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

A Companhia possui um tópico específico no seu Código de Conduta, Normas, Ética e Integridade 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;

5.3 Programa de integridade

- 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 o “Registro de interação com agente público”, documento disponível com o responsável pela 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 (ex. 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;
- 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 nº 12.846/13 (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

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos em que a Companhia está exposta, tampouco na política de gerenciamento de riscos adotada.

5.5 Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes em relação a esta Seção 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

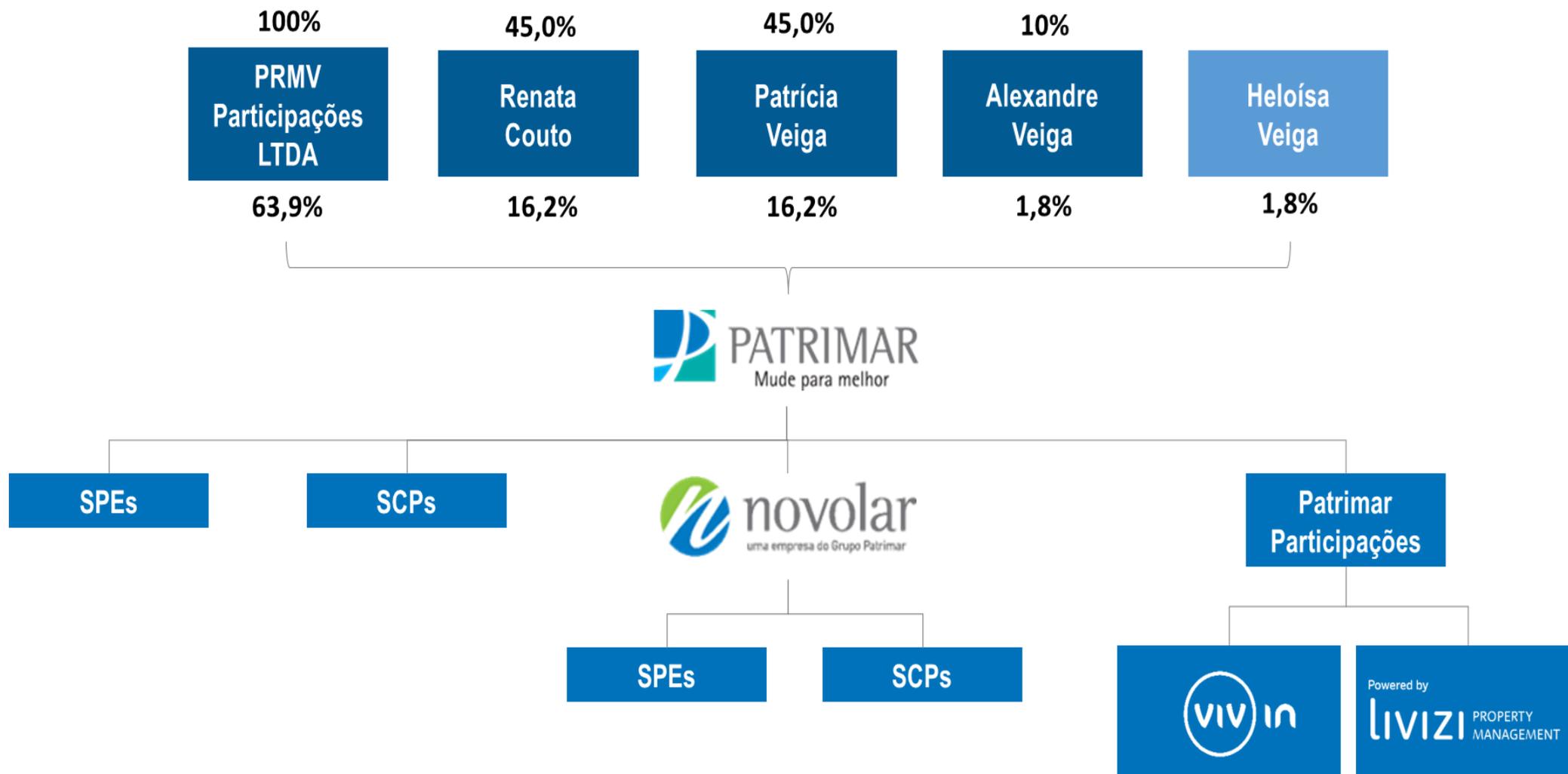
Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

| | | |
|---------------------------------|---|--------|
| 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 |

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



6.6 Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes além daquelas divulgadas nos itens anteriores.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com os poderes conferidos pelo Estatuto Social, pela Lei das Sociedades por Ações e pela regulamentação aplicável.

Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão, geralmente, ser acumulados pela mesma pessoa.

Atualmente o Conselho de Administração é composto por 05 (cinco) membros, sendo 03 (três) considerados membros independentes e a Diretoria por 08 (oito) membros, sendo (1) um Diretor Presidente e 07 (sete) Diretores Executivos.

Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleitos, salvo mediante dispensa expressa da Assembleia Geral que os elegerem, aqueles que: (i) ocuparem cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuírem ou representarem interesses conflitantes com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelos membros do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados no Estatuto Social da Companhia.

O Conselho de Administração reunir-se-á, (i) trimestralmente; e (ii) extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou pela maioria de seus membros já a Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria dos demais Diretores, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, incluindo aqueles que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 17, parágrafo 1º do Estatuto Social e a deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 23, parágrafo 2º do Estatuto Social. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Os atos que competem exclusivamente aos membros do Conselho de Administração e à Diretoria estão descritos no Estatuto Social da Companhia.

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

Os órgãos e atos decisórios, quais sejam, a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, suas reuniões e a reunião de quotistas, quando aplicável, são responsáveis por indicar e eleger conselheiros, diretores e membros dos comitês. Para todas as indicações de membros será realizada análise curricular e pesquisa em fontes públicas, para se verificar a capacidade técnica, gestacional e reputacional dos membros em processo de indicação. Como diretriz geral, o processo de indicação de candidatos deve visar que os Administradores tenham perfil diversificado, reputação ilibada, levando-se em conta conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos Culturais, faixa etária e gênero e considerando o alinhamento ao propósito, valores e cultura da Companhia. O processo de indicação e nomeação poderá ser feito internamente ou ser contratado profissionais independentes para realização de consultorias ou obtenção de pareceres sobre os candidatos. Essas políticas estão disponíveis no site de Relações com Investidores da Companhia¹. Acesso em: <https://ri.patrimar.com.br/Download.aspx?Arquivo=ICgXyUXlrOeCaABVR6zxTA==>

B) Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

i. A periodicidade das avaliações e sua abrangência

¹ Acesso em: <https://ri.patrimar.com.br/Download.aspx?Arquivo=ICgXyUXlrOeCaABVR6zxTA==>

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

ii. Metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

iii. Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

As avaliações de desempenho dos órgãos de administração e assessoramento, como órgãos colegiados, são feitas anualmente, após análise e recomendações feitas pelas áreas internas de Recursos Humanos da Companhia, contemplando diversos aspectos relacionados ao funcionamento de tais 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 delimitados pela Companhia, conforme indicado no item 8.1 deste Formulário de Referência.

As avaliações são feitas mediante entrevistas com os membros de cada órgão e principais executivos da Companhia, 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 do Conselho de Administração e 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.

Na data deste Formulário de Referência, nossa Companhia não havia contratado serviços de consultoria ou assessoria externos para avaliação de desempenho de nossos órgãos e/ou comitês.

C) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

O tema conflito de interesses, não obstante não esteja objetivado no estatuto da Companhia, é de suma importância para o Grupo Patrimar e é referenciado no seu Código de Conduta e Ética. Os interesses do Grupo Patrimar devem prevalecer sobre interesses particulares e profissionais dos colaboradores e/ou administradores, ou de terceiros, orientando toda e qualquer tomada de decisão.

Neste sentido, é extensamente vetado:

- 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, ao responsável pelo 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;
- 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;

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

- 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.

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 | 1 | 7 | 0 | 0 | 0 |
| Conselho de Administração - Efetivos | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Conselho de Administração - Suplentes | Não se aplica |
| Conselho Fiscal - Efetivos | Não se aplica |
| Conselho Fiscal - Suplentes | Não se aplica |
| TOTAL = 13 | 4 | 9 | 0 | 0 | 0 |

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

| | Amarelo | Branco | Preto | Pardo | Indígena | Outros | Preferê não responder |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Diretoria | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conselho de Administração - Efetivos | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Conselho de Administração - Suplentes | Não se aplica |
| Conselho Fiscal - Efetivos | Não se aplica |
| Conselho Fiscal - Suplentes | Não se aplica |
| TOTAL = 13 | 0 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 risco.

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 e Compliance, 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 o comitê de compliance, que tem acesso direto ao conselho de administração da empresa. Além disso foi criado uma comissão ASG com pessoas estratégicas da empresa 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 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: Alexandre Lara Nicácio **CPF:** 610.432.656-00 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 | Outros Diretores | Diretor Executivo Técnico | 28/04/2023 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: DENNYSON PORTO TEIXEIRA **CPF:** 570.857.146-20 **Profissão:** Publicitário **Data de Nascimento:** 18/10/1965

Experiência Profissional: MBA pela Fundação Dom Cabral, profissional com 29 anos de experiência em empresas incorporadoras e construtoras de grande porte de abrangência nacional. Responsável pelo desenvolvimento imobiliário abrangendo toda a cadeia da indústria imobiliária desde produtos de alto luxo até empreendimentos de padrão econômico, abertura de novos mercados, incorporação e vendas imobiliárias. A Companhia não tem conhecimento da participação do Sr. Dennyson Porto Teixeira em entidades do terceiro setor. A Companhia não tem conhecimento de que o Sr. Dennyson Porto Teixeira 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 | Outros Diretores | Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário | 28/04/2023 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: FARLEY RAFAEL CAPUCHINO DE ORNELAS **CPF:** 054.958.826-44 **Profissão:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 01/04/1982

Experiência Profissional:**Órgãos da Administração:**

| Órgão da Administração | Data da Eleição | Prazo do mandato | Cargo eletivo ocupado | Descrição de outro cargo/função | 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 | Sim | 01/02/2024 |

Nome: Felipe Enck Gonçalves **CPF:** 039.979.726-21 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 de Relações com Investidores | | 28/04/2023 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: Fernando Antônio Moreira Calaes **CPF:** 496.446.616-72 **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.

Órgãos da Administração:

| Órgão da Administração | Data da Eleição | Prazo do mandato | Cargo eletivo ocupado | Descrição de outro cargo/função | Data de posse | Foi eleito pelo controlador | Data de início do primeiro mandato |
|---------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Conselho de Administração | 28/04/2023 | 2 | Conselho de Administração (Efetivo) | | 28/04/2023 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: Heloisa Magalhães Martins Veiga **CPF:** 455.408.376-49 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 |

Nome: Lucas Felipe Melo Couto **CPF:** 067.847.566-06 **Profissão:** 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 Treinee 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 | Outros Diretores | Diretor Executivo Comercial e de Marketing | 28/04/2023 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: Milton Loureiro Junior **CPF:** 028.347.898-51 **Profissão:** 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 Invest 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 |

Nome: Patricia Martins Veiga **CPF:** 073.912.806-07 **Profissão:** Engenheira **Data de Nascimento:** 06/09/1991

Experiência Profissional:**Órgãos da Administração:**

| Órgão da Administração | Data da Eleição | Prazo do mandato | Cargo eletivo ocupado | Descrição de outro cargo/função | 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 | Sim | 01/02/2024 |

Nome: Paulo Sammarco de Araújo **CPF:** 305.076.438-44 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 | Outros Diretores | Diretor Executivo Regional | 28/04/2023 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: Renata Maria Paes de Vilhena **CPF:** 636.462.696-34 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 |

Nome: Renata Martins Veiga Couto **CPF:** 073.912.786-10 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 | Outros Diretores | Diretora de Produtos | 28/04/2023 | Sim | 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 |
|---------------------------|------------|--------|---------------------|-------------------------------------|------------|-----|------------|

Nome: Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida **CPF:** 546.889.576-53 **Profissão:** 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 | Descrição de outro cargo/função | 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 | Outros Diretores | Diretor Executivo de Obras | 28/04/2023 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: SILVANO ARAGAO **CPF:** 639.258.506-00 **Profissão:** Psicólogo **Data de Nascimento:** 01/02/1966

Experiência Profissional:

Órgãos da Administração:

| Órgão da Administração | Data da Eleição | Prazo do mandato | Cargo eletivo ocupado | Descrição de outro cargo/função | 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 | Sim | 01/02/2024 |

7.4 Composição dos comitês

Nome: Debora Christine da Cruz Gomes **CPF:** 016.298.316-62 **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 | Foi eleito pelo controlador | Data de início do primeiro mandato |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Comitê de Auditoria | Comitê de Auditoria não Estatuário | Membro do Comitê (Efetivo) | 01/02/2022 | 2 anos | | | 01/02/2022 | Sim | 01/02/2022 |

Nome: Fernando Antônio Moreira Calaes **CPF:** 496.446.616-72 **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 | Foi eleito pelo controlador | Data de início do primeiro mandato |
|---------------------|------------------------------------|----------------------|------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Comitê de Auditoria | Comitê de Auditoria não Estatuário | Presidente do Comitê | 01/02/2022 | 2 anos | | | 01/02/2022 | Sim | 05/08/2020 |

Nome: Jonathan Lemos Brasileiro **CPF:** 051.460.836-65 **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 | Foi eleito pelo controlador | Data de início do primeiro mandato |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------|------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Comitê de Auditoria | Comitê de Auditoria não Estatuário | Membro do Comitê (Efetivo) | 01/02/2022 | 2 anos | | | 01/02/2022 | Sim | 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> | | | | |
| ----- | | | | |
| <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) | |

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>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> | | | | |
| ----- | | | | |
| <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) | |

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 | |

Observação

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**Administrador do Emissor**

Alexandre Araujo Elias Veiga
Diretor Presidente

280.095.846-49
N/A

Controle
Brasileiro(a) - Brasil

Controlada Direta

Pessoa Relacionada

Construtora Novolar LTDA.
Diretor Presidente

03.633.447/0001-96
N/A

Brasileiro(a) - Brasil

Observação**Administrador do Emissor**

Alexandre Lara Nicácio
Diretor

610.432.656-00
N/A

Controle
Brasileiro(a) - Brasil

Controlada Direta

Pessoa Relacionada

Construtora Novolar LTDA.
Pessoa Jurídica

03.633.447/0001-96
N/A

Brasileiro(a) - Brasil

Observação**Exercício Social 31/12/2020****Administrador do Emissor**

Renata Martins Veiga Couto
Conselheira de Administração

073.912.786-10
N/A

Controle
Brasileiro(a) - Brasil

Controlador Direto

Pessoa Relacionada

PRMV Participações S.A.
Controladora

25.251.274/0001-84
N/A

Brasileiro(a) - Brasil

Observação

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 | |
| <u>Administrador do Emissor</u> | | | |
| Alexandre Araujo Elias Veiga | 280.095.846-49 | Controle | Controlador Direto |
| Dir. Presidente | N/A | Brasileiro(a) - Brasil | |
| <u>Pessoa Relacionada</u> | | | |
| PRMV Participações S.A. | 25.251.274/0001-84 | | |
| Controlador e Diretor | N/A | Brasileiro(a) - Brasil | |
| <u>Observação</u> | | | |
| <hr/> | | | |
| <u>Administrador do Emissor</u> | | | |
| Heloisa Magalhães Martins Veiga | 455.408.376-49 | Controle | Controlador Direto |
| Conselheira de Administração | N/A | Brasileiro(a) - Brasil | |
| <u>Pessoa Relacionada</u> | | | |
| PRMV Participações S.A. | 25.251.274/0001-84 | | |
| Controladora e Diretora | N/A | Brasileiro(a) - Brasil | |
| <u>Observação</u> | | | |
| <hr/> | | | |
| <u>Administrador do Emissor</u> | | | |
| Heloisa Magalhães Martins Veiga | 455.408.376-49 | Subordinação | Controlada Direta |
| Conselheira de Administração | N/A | Brasileiro(a) - Brasil | |
| <u>Pessoa Relacionada</u> | | | |
| Construtora Novolar LTDA. | 03.633.447/0001-96 | | |
| Diretora Vice Presidente | N/A | Brasileiro(a) - Brasil | |
| <u>Observação</u> | | | |

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 Patrimar 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 Axa Seguros S/A., CNPJ.: 19.323.190/0001-06, com vigência entre 12/04/2023 e 12/04/2024 e com limite máximo de garantia de R\$ 20 milhões. O valor do prêmio total desta apólice foi de R\$25.222,86, pago em 04 parcelas distribuídas conforme a seguir:

| Vencimento | Valor |
|------------|-------------|
| 30/05/23 | R\$6.305,72 |
| 30/06/23 | R\$6.305,72 |
| 30/07/23 | R\$6.305,72 |
| 30/08/23 | R\$6.305,70 |

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

Data e quórum de instalação das Assembleias Gerais realizadas nos últimos três anos:

| DATA: | TIPO DA ASSEMBLEIA: | CONVOCAÇÃO: | QUÓRUM DE INSTALAÇÃO: |
|------------|----------------------------|---|-----------------------|
| 28/04/2023 | Ordinária | 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 IBGC (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa) 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 transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa.

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) Estatuto Social claro quanto à (a) forma de convocação da Assembleia Geral; (b) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (c) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- (v) transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- (vi) convocações de assembleias e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sempre visando à realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- (vii) fazer constar votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;
- (viii) vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- (ix) previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;

7.8 Outras informações relevantes

- (x) conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras; e
- (xi) a oferta de compra de ações que resulte em transferência de controle deve ser dirigida a todos os acionistas, que terão a opção de vender as suas ações nas mesmas condições do controlador, incluindo a participação no prêmio de controle, se houver.

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.

B) 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 conjunto com a área de gestão de pessoas da Companhia, ou em periodicidade inferior, quando solicitado por esta.

C) 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:*

8.1 Política ou prática de remuneração

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.

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

8.1 Política ou prática de remuneração

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

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.

8.1 Política ou prática de remuneração

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.

8.1 Política ou prática de remuneração

- Em relação aos três últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total:

| Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2022 | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------|
| 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 |
| T O T A L | 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 |
| T O T A L | 100% | 100% | N/A |

| Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020 | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------|
| Remuneração Fixa | 100% | 100% | N/A |
| Remuneração Variável | N/A | N/A | 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 |

- 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.

8.1 Política ou prática de remuneração

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 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.

D) 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.

E) 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 31/12/2023 - 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 |

| Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais | | | | |
|--|--|---|-----------------|--------------|
| | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
| Nº total de membros | 2,10 | 7,70 | | 9,80 |
| Nº de membros remunerados | 0,80 | 7,70 | | 8,50 |
| Esclarecimento | | | | |
| Remuneração fixa anual | | | | |
| Salário ou pró-labore | 425.000,00 | 3.596.225,34 | | 4.021.225,34 |
| Benefícios direto e indireto | 36.564,75 | 330.645,27 | | 367.210,02 |
| Participações em comitês | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Outros | 85.000,00 | 719.245,07 | | 804.245,07 |
| Descrição de outras remunerações fixas | Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Oficiocircular/CVM/SEP/Nº02/2020 | Refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme Oficiocircular/CVM/SEP/Nº 02/2020 | | |
| Remuneração variável | | | | |
| Bônus | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| 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 | 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 ofícioCircular 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 | 546.564,75 | 4.646.115,68 | | 5.192.680,43 |

8.3 Remuneração Variável

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 |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|
| N° total de membros | 5,00 | 6,00 | | 11,00 |
| N° 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 |

Exercício Social: 31/12/2020

| | Conselho de Administração | Diretoria Estatutária | Conselho Fiscal | Total |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------|-------|
| N° total de membros | 2,10 | 7,70 | | 9,80 |
| N° de membros remunerados | 0,80 | 7,70 | | 8,50 |
| Esclarecimento | | | | |
| EM RELAÇÃO AO BÔNUS | | | | |
| 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 |
| 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

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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

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:

Patrimar Engenharia S.A.

| Órgão | Ações Ordinárias | % total |
|---------------------------|------------------|---------|
| Conselho de Administração | 10.109.829 | 18,05% |
| Diretoria | 1.048.000 | 1,87% |
| Conselho Fiscal | N/A | N/A |

PRMV Participações S.A.

| Órgão | Ações Ordinárias | % | Ações Preferenciais | % | Total: | % total: |
|---------------------------|------------------|--------|---------------------|--------|--------|----------|
| Conselho de Administração | 8.990 | 44,95% | 10 | 0,5% | 9.000 | 45,0% |
| Diretoria | 0 | 0,0% | 2.000 | 99,01% | 2.000 | 10,0% |
| Conselho Fiscal | N/A | N/A | N/A | 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:

| Órgão | Ações Ordinárias | % total |
|---------------------------|------------------|---------|
| Conselho de Administração | 26.202.062 | 46,77% |
| Diretoria | 1.048.000 | 1,87% |
| Conselho Fiscal | N/A | N/A |

Nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM 80, 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

- 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 | 31/12/2020 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Nº de membros | 7,50 | 6,00 | 7,70 | 5,00 | 5,00 | 2.10 |
| Nº de membros remunerados | 7,50 | 6,00 | 7,70 | 4,60 | 5,00 | 0,80 |
| Valor da maior remuneraçãoReal | 1.211.080,00 | 1.200.000,00 | 730.505,30 | 860.000,00 | 650.000,00 | 304.000,00 |
| Valor da menor remuneraçãoReal | 38.500,00 | 462.000,00 | 100.505,30 | 30.000,00 | 15.510,84 | 242.564,75 |
| Valor médio da remuneraçãoReal | 741.535,34 | 946.444,55 | 605.751,72 | 410.973,02 | 349.207,77 | 273.282,38 |

Observações e esclarecimentos

| | Diretoria Estatutária | |
|--|-----------------------|----------------|
| | Observação | Esclarecimento |
| | | |

| | Conselho de Administração | |
|--|---------------------------|----------------|
| | Observação | Esclarecimento |
| | | |

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

| | 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% |

| | Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020 |
|----------------------------------|---|
| Conselho de Administração | N/A |
| Conselho Fiscal | N/A |
| Diretoria Executiva | 20% |

8.18 Remuneração - Outras funções

Não aplicável, uma vez que, nos últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, 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

Não aplicável, uma vez 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 de nosso Conselho de Administração ou da Diretoria Estatutária nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

8.20 Outras informações relevantes

Número de Membros dos Órgãos da Administração

Conselho de Administração

| Exercício 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 | 48 |
| Média (Total / nº de meses) | 5,00 | 4,00 |

| 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 de 2021 | | |
|------------------------------------|-------------|------------------------|
| 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 | 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 |

| Exercício de 2020 | | |
|------------------------------------|-------------|------------------------|
| 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 | 5 | 2 |
| Setembro | 5 | 2 |
| Outubro | 5 | 2 |
| Novembro | 5 | 2 |
| Dezembro | 5 | 2 |
| Total: | 25 | 10 |
| Média (Total / nº de meses) | 2,08 | 0,83 |

8.20 Outras informações relevantes

Diretoria

| Exercício 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 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 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 |

| Exercício de 2020 | | |
|------------------------------------|-------------|------------------------|
| 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 | 9 | 9 |
| Agosto | 7 | 7 |
| Setembro | 7 | 7 |
| Outubro | 7 | 7 |
| Novembro | 7 | 7 |
| Dezembro | 7 | 7 |
| Total: | 92 | 92 |
| Média (Total / nº de meses) | 7,67 | 7,67 |

8.20 Outras informações relevantes

Conselho Fiscal

| Exercício 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 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 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 |

| Exercício de 2020 | | |
|------------------------------------|------------|------------------------|
| 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 | | | |
| <p>Exercício de 2021:</p> <p>(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").</p> <p>(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.</p> <p>Exercício de 2020:</p> <p>(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").</p> <p>(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.</p> <p>(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").</p> | | | |
| 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 | 18/04/2022 | | |
| Descrição dos serviços prestados | | | |

Auditoria das demonstrações financeiras para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024.
Revisão das informações trimestrais para os trimestres findos em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro de 2022, 2023 e de 2024.

Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social

A remuneração para o serviço descritos acima, referente ao ano de 2022, é de R\$405 mil.

Justificativa da substituição

Não aplicável.

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa

Não aplicável.

.....

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

Além das informações obrigatórias apresentadas nos itens 9.1 e 9.2, 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 exercícios sociais, sendo que os mesmos auditores não podem retornar ser recontratados por um período mínimo de três exercício sociais.

9.4 Outras informações relevantes

Não se aplica, pois não há informações relevantes adicionais que não foram citadas anteriormente.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

| | Feminino | Masculino | Não binário | Outros | Preferê não responder |
|----------------------|------------|------------|-------------|----------|-----------------------|
| Liderança | 26 | 37 | 0 | 0 | 0 |
| Não-liderança | 246 | 700 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL = 1.009 | 272 | 737 | 0 | 0 | 0 |

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

| | Amarelo | Branco | Preto | Pardo | Indígena | Outros | Preferê não responder |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------------|
| Liderança | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 63 |
| Não-liderança | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 946 |
| TOTAL = 1.009 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1009 |

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

| | Abaixo de 30 anos | De 30 a 50 anos | Acima de 50 anos |
|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Liderança | 4 | 46 | 13 |
| Não-liderança | 292 | 525 | 129 |
| TOTAL = 1.009 | 296 | 571 | 142 |

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

| | Norte | Nordeste | Centro-Oeste | Sudeste | Sul | Exterior |
|----------------------|----------|----------|--------------|-------------|----------|----------|
| Liderança | 0 | 0 | 0 | 63 | 0 | 0 |
| Não-liderança | 0 | 0 | 0 | 946 | 0 | 0 |
| TOTAL = 1.009 | 0 | 0 | 0 | 1009 | 0 | 0 |

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

| | Feminino | Masculino | Não binário | Outros | Preferê não responder |
|----------------------|------------|------------|-------------|----------|-----------------------|
| Norte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nordeste | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Centro-Oeste | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sudeste | 272 | 737 | 0 | 0 | 0 |
| Sul | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Exterior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL = 1.009 | 272 | 737 | 0 | 0 | 0 |

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

| | Amarelo | Branco | Preto | Pardo | Indígena | Outros | Preferê 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 | 1009 |
| Sul | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Exterior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL = 1.009 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1009 |

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 | 296 | 571 | 142 |
| Sul | 0 | 0 | 0 |
| Exterior | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL = 1.009 | 296 | 571 | 142 |

10.1 Descrição dos recursos humanos

B) Número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)

| Terceiros por Localização Geográfica | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Sudeste | 1633 | 1562 | 717 |
| Minas Gerais | 837 | 1252 | 519 |
| Rio de Janeiro | 794 | 310 | 198 |
| São Paulo | 2 | 0 | 0 |

| Terceiros por Atividade | | | |
|-------------------------|-------------|-------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Obras | 1561 | 1562 | 717 |
| Administrativo | 72 | 0 | 6 |
| Total | 1633 | 1562 | 723 |

C) Índice de rotatividade

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------|------|------|------|
| Índice de Rotatividade | 4% | 7% | 7% |

10.2 Alterações relevantes

PROGRAMA DE PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS

A remuneração variável é uma tendência moderna nas relações capital-trabalho, facilitando a parceria empregado – empresa, melhorando o desempenho dos negócios, e tornar a empresa mais competitiva, colocando parcela do pagamento dos empregados dependente do alcance de metas e objetivos.

O programa de remuneração variável implantada pela empresa vem levando em consideração as estratégias, a estrutura, os valores, os processos e as pessoas. É um programa flexível, tem mobilidade para se ajustar às circunstâncias dinâmicas do ambiente, a qualidade da força de trabalho e passou a ser um fator decisivo para o bom desempenho da companhia. O projeto tem motivado os colaboradores para assumirem uma postura de comprometimento com os negócios da empresa em prol de melhores resultados financeiros, em contrapartida o programa vem reconhecendo e recompensando a motivação e a produtividade dos colaboradores. Foram realizadas alterações nos pesos do programa, da seguinte forma:

- Meta Corporativa: 20% do Bônus Meta
- Contrato de Resultados: 50% do Bônus Meta
- Avaliação de Performance (Desempenho): 30% do Bônus Meta

Os objetivos do programa foram estendidos, visando atender, simultaneamente:

- Estabelecer referenciais que venham favorecer e estimular a participação e o engajamento dos colaboradores na alavancagem dos resultados financeiros da empresa;
- Estabelecer uma parceria com e entre todos os colaboradores, visando remunerá-los de forma diferenciada, valorizando sua performance, sua capacidade de gerar resultados e o reflexo de seu trabalho/esforço para o alcance e/ou superação das Metas preestabelecidas;
- Oferecer oportunidade de uma remuneração mais competitiva, a todos os colaboradores, vinculada aos resultados da Empresa;
- Incentivar os colaboradores da PATRIMAR na busca da melhoria continuada no atendimento ao cliente e na qualidade dos processos, incremento na produtividade, fortalecimento do trabalho em equipe e a perpetuação da sinergia entre as áreas;
- Estimular o espírito de integração e de co-responsabilidade pela perenidade da empresa;

PROGRAMA DE AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

O desempenho compreende o “como” as pessoas usam os conhecimentos e as habilidade e “como” se comportam e agem no exercício de suas tarefas.

Para se gerenciar as competências humanas, de forma a identificar o que deve ser desenvolvido, é necessário que se faça uma avaliação dos conhecimentos, das habilidades, das atitudes e comportamentos apresentados pelas pessoas nas diversas situações de trabalho.

A avaliação de desempenho do grupo Patrimar foi desenvolvida visando inicialmente para medir este desempenho, para conhecer de forma mais profunda o momento profissional de cada colaborador e assim orientar o seu desenvolvimento, também para reconhecer talentos, criar planos de desenvolvimento, feedback entre gestor e colaborador gerando alinhamento, além de servir como base para o Programa de Participação dos Lucros (PPLR). A ferramenta foi desenvolvida para a avaliação das Competências, onde para cada cargo há um conjunto de Conhecimentos, Habilidades e Atitudes pré-definidos, que já são utilizados como base desde a contratação. Nesta avaliação, cada colaborador e cada gestor se avalia e é avaliado, com base nas Competências de seus cargos.

Dentro da Avaliação por Competências, vem sendo utilizado as avaliações das seguintes formas:

- **Avaliação de 90 graus:** A avaliação é feita pelo líder direto do colaborador, com base no dia a dia, resultados, competências e entregas. Este modelo foi utilizado para o pessoal operacional.
- **Avaliação de 180 graus:** Nesta Avaliação, em um primeiro momento, o colaborador se autoavalia. Aqui vale dizer que não há certo ou errado, mas sim, como de fato, cada colaborador se enxerga profissionalmente. Logo em seguida, o líder direto

10.2 Alterações relevantes

avalia o colaborador, e ao final no processo de Feedback constroem o consenso e o Plano de Desenvolvimento Individual (PDI). Este modelo foi utilizado para demais colaboradores da companhia.

Visando um incremento na maturidade do programa, a ferramenta, que antes trabalhou com as metodologias acima, obteve uma alteração relevante, sendo incluído o modelo de 360º para Diretores e Gerentes, a saber:

- **Avaliação de 360 graus:** É a avaliação que passa por todas as esferas relacionais de um colaborador: Pares, líderes, liderados e a autoavaliação. O colaborador que nela é avaliado consegue ter uma ampla visão sobre sua perspectiva frente às suas relações. Este modelo foi aplicado para os cargos de Diretoria e Gerentes.

Na abordagem de 360 graus, foi mais fácil identificar pontos fortes e fragilidades que o gerente ou o próprio avaliado não conseguem enxergar, e esse tipo de avaliação também contribui para um melhor engajamento dos colaboradores. Eles passam a entender que a contribuição deles para avaliar colegas e líderes é relevante e se sentem mais integrados com a empresa. Ficou evidenciado que a avaliação 360 graus ajuda a empresa a melhorar os relacionamentos interpessoais, aumentando a motivação dos profissionais e suprir as necessidades de todos no trabalho, permitindo identificar quando é preciso investir em treinamentos, dinâmicas e ações para desenvolver determinada área.

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.

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 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 reconhecida no resultado do emissor no último exercício social (i) e a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil (ii) é de **39,9**.

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 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022.

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

IMPLANTAÇÃO DO PORTAL DE UNIVERSIDADE CORPORATIVA

Visando contribuir com as estratégias da organização, com foco no desenvolvimento e na instalação das competências profissionais, técnicas e gerenciais consideradas essenciais para o sucesso dos negócios. A companhia, através de sua área de Desenvolvimento Humano e Organizacional implementou a Universidade Corporativa Patrimar, contribuindo para atrair, capacitar, desenvolver e reter os colaboradores do grupo.

Como objetivos principais, este projeto vem buscando:

- Prover oportunidades de aprendizagem que deem suporte para a empresa atingir os seus objetivos críticos do negócio;
- Desenhar programas que incorporem cidadania, contexto e competências;
- Estimular gestores a se envolver com a aprendizagem, tornando-se também responsáveis pelo processo;
- Despertar nos talentos humanos a vocação para o aprendizado;
- Incentivar e estruturar atividades de autodesenvolvimento;
- Motivar e reter os melhores talentos contribuindo para o aumento da felicidade pessoal, dentro de um clima organizacional saudável;
- Aumento do capital Intelectual corporativo.

Através da plataforma customizada os gestores e os colaboradores têm acesso a todos os conteúdos disponíveis na plataforma, podendo ser totalmente customizável e selecionado o tipo de conteúdo a ser acessado por cada um através de trilhas de aprendizagem. Atualmente a base contém 132 cursos, distribuídos em 11 categorias.

RESULTADO DA PESQUISA DE CLIMA ORGANIZACIONAL E A CERTIFICAÇÃO GPTW (GREAT PLACE TO WORK), MELHORES EMPRESAS PARA SE TRABALHAR NO BRASIL

O Clima Organizacional é um conjunto de valores, atitudes e padrões de comportamento, formais e informais, existentes em 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. Existe vários indicadores que sinalizam que o clima interno esta bom ou ruim, tais como:

- Envolvimento das pessoas com os seus trabalhos;
- Tempo médio de permanência no emprego;
- Absenteísmo;
- Qualidade do trabalho realizado;
- Participação nos eventos promovidos pela empresa;
- Conflitos;
- Greves, etc.

De outro lado ao iniciar o trabalho de gestão do clima, são identificado diversos fatores internos que podem e devem ser trabalhados para aumentar o engajamento dos colaboradores com a companhia, tais como:

- Cultura Organizacional;
- Políticas e diretrizes;

10.5 Outras informações relevantes

- Relações de poder e autoridade;
- Sistema de comunicação;
- Sistemas de controle;
- Políticas e normas administrativas;
- Estilos de liderança;
- Relações interpessoais;
- Sistemas de recompensa.

Os resultado 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.

A empresa se credenciou e promoveu uma pesquisa junto a toda força de trabalho, seguindo todos os critérios da GPTW, e 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.

11.1 Regras, políticas e práticas

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). As deliberações referentes a eventuais transações entre a Companhia e partes relacionadas são tomadas, conforme o caso, pelos Acionistas, Conselho de Administração ou Diretoria da Companhia, nos termos do seu Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações e da sua Política para Transações com Partes Relacionadas. A Companhia adota as seguintes regras para tratamento com as partes relacionadas:

- É vedada a participação de qualquer dos seus administradores no processo de tomada de decisão em qualquer operação em que o mesmo tiver interesse conflitante com o da Companhia.
- A prestação de garantias pela Companhia em favor de suas controladas e coligadas, com valor considerado em uma única operação ou em um conjunto de operações realizadas em um mesmo trimestre para um mesmo fim e/ou negócio seja superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para operações de empréstimos, debêntures ou operações financeiras, incluindo derivativos da Companhia; e (ii) a negociação, celebração ou alteração de contrato de qualquer espécie ou valor entre a Companhia e seus acionistas, diretamente ou por meio de sociedades interpostas ou, ainda, sociedades de que participem, direta ou indiretamente, deverão ser aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia.
- As demais operações não previstas no item “(i)” do parágrafo anterior acima, cujo valor seja considerado em uma única operação ou em um conjunto de operações realizadas em um mesmo trimestre para um mesmo fim e/ou negócio de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), a sua aprovação e realização dependerá apenas da decisão formal conjunta do Diretor Presidente e o Diretor Administrativo Financeiro, devendo, obrigatoriamente, o Diretor Presidente, levar cada uma destas decisões, quando ocorrerem, a conhecimento do Conselho de Administração para referendo.
- Ademais, estará sujeita à aprovação da Diretoria, como órgão colegiado, a prestação de garantias pela Companhia em favor de suas controladas e coligadas, (a) com valor considerado em uma única operação ou em um conjunto de operações realizadas em um mesmo trimestre para um mesmo fim e/ou negócio que esteja compreendido entre R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) até R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para operações de empréstimos, debêntures ou operações financeiras, incluindo derivativos da Companhia.
- As decisões relativas a transações com demais partes relacionadas, como por exemplo as SPEs ou SCPs, são tomadas pela Diretoria da Companhia, no curso normal dos negócios.

Na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 05/08/2020, foi aprovada a Política para Transações com Partes Relacionadas. O principal objetivo dessa política consiste em estabelecer diretrizes e consolidar os procedimentos de transações dessa natureza, 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 às melhores práticas de governança corporativa. Nos termos da nossa Política para Transações com Partes Relacionadas a administração da Companhia atuará de forma a garantir que as transações com partes relacionadas:

- Sejam realizadas observando as mesmas normas e critérios de contratação utilizados pela Companhia para selecionar prestadores de serviço independentes;
- Sejam praticadas em condições de mercado, ou seja, a preços, prazos e taxas usuais de mercado ou de negociações anteriores que representam condições comutativas; e
- Sejam claramente refletidas nas demonstrações financeiras, nos prazos e conforme regulamentação em vigor.

A Política de Transações com Partes Relacionadas está disponível para consulta no site da Companhia (www.patrimar.com.br/ri), bem como fisicamente na sede social da Companhia, localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760, Belo Horizonte/MG.

11.2 Transações com partes relacionadas

| Parte relacionada | Data transação | Montante envolvido Real | Saldo existente | Montante Real | Duração | Taxa de juros cobrados |
|---|---|-------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------|------------------------|
| ALEXANDRE LARA NICÁCIO | 01/08/2022 | 385.000,00 | 0 | 0 | Até a entrega da unidade residencial | 0 |
| Relação com o emissor | Diretor da Companhia | | | | | |
| Objeto contrato | Venda de unidade residencial | | | | | |
| Garantia e seguros | N/A | | | | | |
| Rescisão ou extinção | Padrão de mercado | | | | | |
| Natureza e razão para a operação | Venda de unidade residencial. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2022 R\$ 385.000,00 | | | | | |
| Posição contratual do emissor | Credor | | | | | |
| Especificação Posição Contratual | | | | | | |
| Farley Rafael Capuchinho Ornelas | 01/11/2022 | 264.000,00 | 195.000,00 | 264.000,00 | Até a entrega da unidade residencial | 0 |
| Relação com o emissor | Diretor da Companhia | | | | | |
| Objeto contrato | Venda de unidade residencial | | | | | |
| Garantia e seguros | N/A | | | | | |
| Rescisão ou extinção | Padrão de mercado | | | | | |
| Natureza e razão para a operação | Venda de unidade residencial. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2022 R\$ 99.000,00 e receita a apropriar R\$ 195.000,00 | | | | | |
| Posição contratual do emissor | Credor | | | | | |
| Especificação Posição Contratual | | | | | | |
| FELIPE ENCK GONÇALVES | 01/12/2022 | 4.008.000,00 | 3.959.000,00 | 4.008.000,00 | Até a entrega da unidade residencial. | 0 |
| Relação com o emissor | Diretor da Companhia | | | | | |
| Objeto contrato | Venda de unidade residencial | | | | | |
| Garantia e seguros | N/A | | | | | |

11.2 Transações com partes relacionadas

| Parte relacionada | Data transação | Montante envolvido Real | Saldo existente | Montante Real | Duração | Taxa de juros cobrados |
|---|---|-------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|------------------------|
| Rescisão ou extinção | Padrão de mercado | | | | | |
| Natureza e razão para a operação | Venda de unidade residencial. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2022 R\$ 1.028.000,00 e receita a apropriar R\$ 3.959.000,00 atualizado monetariamente. | | | | | |
| Posição contratual do emissor | Credor | | | | | |
| Especificação Posição Contratual | | | | | | |
| RONALDO RABELO LEITÃO DE ALMEIDA | 01/08/2022 | 390.000,00 | 0 | 0 | Até entrega da unidade residencial | 0 |
| Relação com o emissor | Diretor da Companhia | | | | | |
| Objeto contrato | Venda de unidade residencial | | | | | |
| Garantia e seguros | N/A | | | | | |
| Rescisão ou extinção | Padrão de mercado | | | | | |
| Natureza e razão para a operação | Venda de unidade residencial. Receita reconhecida até 31 de dezembro de 2022 R\$ 390.000 | | | | | |
| Posição contratual do emissor | Credor | | | | | |
| Especificação Posição Contratual | | | | | | |

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

N) Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

A Companhia adota as regras estabelecidas em sua Política para Transações com Partes Relacionadas, bem como em seu Manual de Conduta.

A Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia, tem por objetivo estabelecer (i) os critérios que devem ser observados para a realização de transações com partes relacionadas pela Companhia e suas controladas; (ii) os procedimentos a serem adotados para a identificação e aprovação das operações; e (iii) os procedimentos para prevenir e dirimir situações de potencial conflito de interesses. Além disso, são observadas as disposições do Regimento Interno do Conselho de Administração da Companhia, o qual prevê que os membros do Conselho deverão exercer suas atribuições respeitando os deveres e responsabilidades previstos na legislação brasileira, no Estatuto Social e nas demais políticas e diretrizes da Companhia, especialmente, mas não se limitando a declarar-se impedido, previamente a qualquer discussão ou deliberação, que trate de matéria na qual tenha ou represente interesse particular ou conflitante com o da Companhia, abstendo-se de participar das discussões e de votar.

O) Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

As transações são realizadas em caráter estritamente comutativo quando de suas contratações, bem como são adotadas as devidas condições praticadas pelo mercado, tendo suas aprovações realizadas em observância de sua Política para Transações com Partes Relacionadas.

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:

| | |
|---|---|
| Parte relacionada: | SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia |
| Tipo Pessoa | Pessoa jurídica |
| Relação com o emissor | Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimentos imobiliários |
| Objeto do contrato | Crédito com empreendimentos |
| Data da Transação: | 31/12/2022 |
| Montante envolvido no negócio (Reais) | R\$ 138.376.000,00 |
| Taxa de juros cobrada | 0,000000% |
| Saldo existente | R\$ 138.376.000,00 |
| Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio se for possível abrir | R\$ 138.376.000,00 |
| 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 diversos empreendimentos, sendo esses: Jardinaves Empreendimentos, Bernardo Vasconcelos, Americas, SPE Barbacena, Golf II Empreendimentos, EPIC, Golf I Empreendimentos, Mia Felicita, Rua do Campo e outros empreendimentos. |

11.3 Outras informações relevantes

| | |
|---|---|
| Parte relacionada: | SPEs controladas direta ou indiretamente pela Companhia |
| Tipo Pessoa | Pessoa jurídica |
| Relação com o emissor | Participação societária em sociedades de propósito específico para empreendimentos imobiliários |
| Objeto do contrato | Débitos com empreendimentos |
| Data da Transação: | 31/12/2022 |
| Montante envolvido no negócio (Reais) | R\$ 13.675.000,00 |
| Taxa de juros cobrada | 0,000000% |
| Saldo existente | R\$ 13.675.000,00 |
| Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio se for possível abrir | R\$ 13.675.000,00 |
| 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. | <p>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.</p> <p>Refere-se a saldos de débitos em aberto com diversos empreendimentos, sendo esses: Manhattan Square, Holiday Inn, Jardim das Mangabeiras, Alta Vila, Recreio dos Bandeirantes, Quintas do morro e outros empreendimentos pulverizados.</p> |
| 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

- A) Direito a dividendos
- B) Direito de voto
- C) Conversibilidade em outra classe ou espécie de ação, indicando:

i. Condições

ii. Efeitos sobre o capital social

- D) Direitos no reembolso de capital
- E) Direito a participação em oferta pública por alienação de controle
- F) Restrições à circulação
- G) Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários
- H) Possibilidade de resgate de ações, indicando:

i. Hipóteses de resgate

ii. Fórmula de cálculo do valor de resgate

- I) Hipóteses de cancelamento de registro, bem como os direitos dos titulares de valores mobiliários nessa situação
- J) Hipóteses em que os titulares de valores mobiliários terão direito de preferência na subscrição de ações, valores mobiliários lastreados em ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, bem como das respectivas condições para o exercício desse direito, ou das hipóteses em que esse direito não é garantido, caso aplicável
- K) Outras características relevantes

Não aplicável, uma vez 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 | 150.000.000,00 |
| 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 | <p>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”).</p> <p>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> $P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times P_{Ur}$ <p>Sendo que:</p> <p>P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>i = 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano;</p> <p>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</p> <p>du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.</p> |

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 | 20.187 |
| Unidade | |
| Valor nominal global R\$ | 20.187.000,00 |
| Saldo Devedor em Aberto | 20.187.000,00 |
| 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:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PUr$$

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 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 | 80.100 |
| Unidade | |
| Valor nominal global R\$ | 80.100.000,00 |

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

| | |
|---|--|
| Saldo Devedor em Aberto | 80.100.000,00 |
| 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 | <p>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”).</p> <p>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”).</p> <p>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 data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:</p> $P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PU$ <p>Sendo que:</p> <p>P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>i = 1,00% (um por cento) ao ano;</p> <p>PU = 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</p> <p>du – número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.</p> |
| Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários | <p>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”).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral.</p> <p>A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral, por maioria de votos dos presentes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

| Valor mobiliário | Nota Comercial |
|--|--|
| Identificação do valor mobiliário | TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS |
| Data de emissão | 10/07/2023 |
| Data de vencimento | 10/01/2027 |
| Quantidade Unidade | 40.000 |
| Valor nominal global R\$ | 1.000,00 |
| Saldo Devedor em Aberto | 40.000.000,00 |
| 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; e (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

| 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 Unidade | 200.000 |
| 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 | 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 |
| 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. |

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

DEBÊNTURES 1ª EMISSÃO

As Debêntures da 1ª emissão foram objeto de Colocação Privada, adquiridos exclusivamente pela Debenturista e os CRI lastreados nas Debêntures foram distribuídos no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e negociados no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado também pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

DEBÊNTURES 2ª EMISSÃO

Para a nossa 2ª Emissão de Debêntures Simples o valor mobiliário será depositado: (i) para distribuição pública no mercado primário através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) para negociação em mercado secundário através do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

DEBÊNTURES 3ª EMISSÃO

As Debêntures da 3ª emissão foram objeto de Colocação Privada, adquiridos exclusivamente pela Debenturista e os CRI lastreados nas Debêntures e foram distribuídos no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e negociados no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado também pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

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

DEBÊNTURES 1ª EMISSÃO

Realizamos a emissão de Debêntures para colocação privada que foram usadas de lastro para a colocação do CRI da 239ª Série da 4ª Emissão pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures serão destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas ("SPE Investidas"), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures. Não houve desvio entre a aplicação efetiva dos recursos e sua respectiva proposta de aplicação.

DEBÊNTURES 2ª EMISSÃO

Os recursos obtidos por meio da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, foram destinados ao reforço do capital de giro da Companhia. Não houve desvios entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição.

DEBÊNTURES 3ª EMISSÃO

Realizamos a emissão de Debêntures para colocação privada que foram usadas de lastro para a colocação do CRI da Série Única da 38ª Emissão pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures serão destinados para financiamento de construções imobiliárias desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas ("SPE Investidas"), especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures. Não houve desvio entre a aplicação efetiva dos recursos e sua respectiva proposta de aplicação.

12.9 Outras informações relevantes

As informações consideradas relevantes foram informadas nos itens anteriores.

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

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

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